

Tribunal fédéral - 4A\_636/2015 (destiné à la publication)

Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 21 juin 2016

Résumé et analyse

Proposition de citation :

François Bohnet, Procédure simplifiée et expulsion : la protection contre les congés du CPC n'est pas celle du CO (arrêt 4A\_636/2015), Newsletter Bail.ch  
Newsletter août 2016

Newsletter août 2016

Procédure

Procédure simplifiée ; notion de « protection contre les congés »

Art. 243 al. 2 lit. c CPC

**un**he  
UNIVERSITÉ DE  
NEUCHÂTEL

Séminaire sur  
le droit du bail

## Procédure simplifiée et expulsion : la protection contre les congés du CPC n'est pas celle du CO

François Bohnet

### I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A\_636/2015, destiné à la publication, tranche la question de la procédure applicable à l'expulsion lorsque celle-ci n'est pas jugée en cas clair.

### II. Résumé de l'arrêt

#### A. Les faits

Les parties sont en litige quant à la fin d'un bail portant sur des locaux commerciaux, le paiement de loyers arriérés, une indemnité pour occupation illicite et sur la validité du loyer initial faute de notification sur formule officielle. La demande, déposée en procédure ordinaire, a fait l'objet d'un examen par le premier juge, qui a retenu, tout comme la Cour d'appel civile vaudoise, que les conclusions en constatation de la fin du bail et en expulsion relevaient de la procédure simplifiée, d'où leur irrecevabilité.

#### B. Le droit

Le Tribunal fédéral rappelle (c. 2.1) que la procédure simplifiée, qui a succédé à la « procédure simple et rapide » que la Confédération imposait aux cantons dans certains domaines tels que le droit du bail et le droit du travail (Message CPC, FF 2006 6953) poursuit à la fois un but d'économie procédurale et des objectifs sociaux. La procédure doit être plus simple et plus rapide pour des litiges dont la valeur litigieuse n'est pas trop importante. Par ailleurs, la partie non juriste doit pouvoir mener elle-même le procès sans l'assistance d'un représentant professionnel. Dans certains cas, la partie réputée socialement faible, tel le travailleur ou le locataire, doit bénéficier d'une protection accrue.

Après avoir rappelé la controverse doctrinale existant sur la portée devant être accordée à l'expression « protection contre les congés » utilisée à l'art. 243 al. 2 let. c CPC et relevé qu'une majorité semblait se dessiner pour une interprétation large (c. 2.2), le Tribunal fédéral retient, au terme d'une interprétation historique et surtout téléologique de la norme (c. 2.5), que celle-ci doit effectivement recevoir une acception large. Elle couvre aussi les litiges où le juge n'aura pas à statuer sur l'annulabilité des congés ni sur la prolongation du bail, mais tout au plus sur la validité des congés.

Dans la mesure où le juge est appelé à examiner cette question dans le cadre d'une procédure d'expulsion, celle-ci doit bénéficier de la procédure simplifiée. Une telle solution s'impose eu égard à l'objectif déclaré de protection du locataire. Cette solution dictée par la *ratio legis* a le mérite d'être claire et de satisfaire à la sécurité du droit, qui ne saurait être négligée dans le domaine procédural où le justiciable doit être renseigné le plus précisément possible sur la manière de s'adresser aux autorités.

### III. Analyse

On peut penser que la solution retenue par le Tribunal fédéral a pour elle l'avantage de la simplicité. Dès que la validité du congé est en jeu, la procédure simplifiée s'applique. Il ne faut donc pas comprendre « protection contre les congés » dans le sens des dispositions du chapitre III du titre 8 CO, chapitre pourtant consacré à la « protection contre les congés concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux ». A en croire la fin du considérant 2.3, le même principe vaut lorsque le litige porte sur « l'existence d'un accord quant à l'échéance du bail, voire l'existence même d'un rapport contractuel auquel se rapporte la résiliation ».

Compte tenu de l'interprétation extensive pour laquelle le Tribunal fédéral a opté, il est permis de se demander si toute demande de départ de locaux doit être soumise à la procédure simplifiée. Qu'en est-il par exemple de l'hypothèse dans laquelle un héritier demande le départ de la concubine du défunt, celle-ci faisant valoir l'existence d'un bail ? Ou l'hypothèse inverse, à savoir la situation dans laquelle le demandeur se prévaut de la fin du bail, alors que le défendeur prétend à son maintien dans les locaux sur un autre fondement juridique, ou conteste uniquement la qualité pour agir du demandeur ? Sans doute irait-on alors trop loin, mais comment donc fixer la limite, désormais que le critère est celui de la protection du locataire ?

Faudra-t-il parvenir à la même conclusion quant à la protection contre les loyers abusifs (chapitre II du titre 8 CO) et considérer que toute procédure concernant les loyers doit être soumise à la procédure simplifiée compte tenu du but de protection du locataire ? C'est peu probable, même si une interprétation différente de notions utilisées dans un même contexte n'est pas en faveur de la sécurité du droit. D'ailleurs, dans l'affaire en cause, le bailleur prétendait au paiement d'arriérés de loyer pour plus de CHF 30'000.-, le locataire concluant reconventionnellement au constat de la nullité du loyer initial faute de notification sur formule officielle. La Cour cantonale a retenu sans hésiter que la conclusion principale relevait de la procédure ordinaire, la conclusion reconventionnelle en revanche de la procédure simplifiée. Si l'on suit l'approche du Tribunal fédéral, la conclusion principale en paiement de loyers arriérés ne devrait-elle pas, dans ce contexte, être soumise à la procédure simplifiée ?

Autant dire qu'en donnant à un concept clair du Code des obligations une autre interprétation sur le plan procédural, le Tribunal fédéral ouvre toute une série de questions. On peut désormais, sur la base d'une interprétation téléologique, faire dire à une notion du droit des obligations autre chose en droit de procédure.

La prétendue simplicité de la solution retenue dans l'arrêt commenté tranche par ailleurs de manière surprenante avec l'analyse assez technique à laquelle le Tribunal fédéral s'était astreint dans l'ATF 139 III 457 (le litige relève de la protection contre les congés du moment que le locataire a pris des conclusions principales ou subsidiaires en annulation de congé et/ou en prolongation de bail. Peu importe que le juge doive au préalable se prononcer sur la validité du congé, ou examiner si le bail était de durée indéterminée ou déterminée, et partant sujet ou non à une résiliation, ou encore établir s'il existe un rapport contractuel auquel se rapporte le congé donné) et l'arrêt 4A\_270/2015 du 14 avril 2016, destiné lui aussi à la publication (la procédure simplifiée s'applique lorsque le locataire agit en constatation de l'exercice d'une option et subsidiairement en prolongation du bail si bien que celui-ci ne peut pas être résilié avant une certaine date et subsidiairement requiert la prolongation du bail. Le

fait que la conclusion en prolongation du bail soit posée à titre subsidiaire est dans la nature des choses et n'a pas plus d'effet que la question de la nullité du contrat en cas de conclusion subsidiaire en annulation de la résiliation). Pourquoi donc de tels développements si deux mois plus tard, on statue non plus en s'attendant à démontrer minutieusement que la cause relève de la problématique de la protection contre les congés *stricto sensu*, mais en se limitant à une réflexion toute générale sur la protection du locataire ?