

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, La « protection contre les congés » : un état des lieux (arrêt 4A_340/2017), Newsletter Bail.ch septembre 2017

Application de la procédure simplifiée en cas de conclusion visant à faire constater que le bail est prorogé en vertu d'un droit d'option

Art. 243 al. 2 lit. c CPC

La « protection contre les congés » : un état des lieux

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt porte sur le type de procédure applicable lorsque les conclusions tendent au constat que le contrat a été prorogé pour une certaine durée en vertu de l'exercice d'un droit d'option et à la détermination des conditions du loyer durant la période prorogée.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

La société A. AG a introduit une procédure devant le Tribunal de commerce de Zurich en prenant des conclusions en constat que le contrat de bail liant les parties a été prorogé de cinq ans en raison de l'exercice, par la demanderesse, d'un droit d'option et prendra fin au plus tôt le 31 janvier 2023 et en fixation des conditions du loyer dès la date de prorogation. Le Tribunal de commerce n'est pas entré en matière sur la demande, niant sa compétence matérielle. La demanderesse recourt au Tribunal fédéral, qui confirme la décision attaquée.

B. Le droit

D'après l'art. 243 al. 2 lit. c CPC, les litiges de baux d'habitation ou de locaux commerciaux ou de baux à ferme agricoles qui concernent la protection contre les congés sont soumis à la procédure simplifiée. La jurisprudence (ATF 142 III 690 c. 3.1) interprète largement la notion de « protection contre les congés », qui vise tous les cas où l'autorité doit se prononcer sur la fin du bail, que ce soit en raison d'un congé ordinaire ou extraordinaire ou en raison de l'expiration d'un bail de durée déterminée. Ainsi, lorsque, dans le cadre d'une procédure d'expulsion, le tribunal doit juger de la validité de la résiliation, la procédure simplifiée s'applique.

En l'espèce, le Tribunal de commerce a retenu qu'il devait statuer sur la fin ou non du bail dans la mesure où la demanderesse entendait faire constater que le contrat liant les parties avait été prorogé pour une durée de cinq ans en vertu de l'exercice d'un droit d'option ; partant, la procédure simplifiée était applicable. Il en va de même selon lui de la seconde conclusion, tendant à la détermination des conditions du loyer durant la prorogation, laquelle dépendrait de la question de savoir si le bail est maintenu ou s'il a pris fin. Le Tribunal fédéral confirme l'argumentation de la cour précédente. Peu importe, comme le fait valoir la recourante, que la question litigieuse porte sur l'existence d'une option proprement dite ou improprement dite. Le juge doit dans tous les cas se

poser la question de la fin ou de la prorogation du bail. Peu importe également que le bail initial n'ait pas encore pris fin et que la recourante n'ait pas (encore) demandé de prolongation.

Comme la procédure simplifiée est applicable, le Tribunal de commerce n'est pas compétent (ATF 143 III 137 c. 2.2). Il a donc à juste titre refusé d'entrer en matière sur la demande.

III. Analyse

Un arrêt de plus sur la notion de « protection contre les congés ». Il confirme que la prétention en constat de la prorogation du bail en vertu de l'exercice d'une option relève de la procédure simplifiée au sens de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC. Dans l'ATF 142 III 278, le Tribunal fédéral l'avait déjà admis, mais parce que la demande comportait une conclusion subsidiaire en prolongation du bail. La jurisprudence avait toutefois rapidement évolué puisque, à l'ATF 142 III 690, rendu à peine six mois plus tard, le Tribunal fédéral avait encore étendu la notion de « protection contre les congés » à toutes les affaires dans lesquelles la question de la fin du bail se pose, indépendamment de l'existence d'un congé¹. Cette interprétation extensive a suscité de vives critiques dans la doctrine, au niveau dogmatique à tout le moins². C'est l'occasion ici de faire un état des lieux des arrêts publiés rendus par le Tribunal fédéral en la matière :

- ATF 139 III 457, DB 2014 N 22 : lorsqu'un locataire fait valoir à titre principal l'inefficacité, la nullité ou l'invalidité de la résiliation et, subsidiairement, demande l'annulation du congé, la procédure simplifiée s'applique ; en effet, le juge doit se prononcer sur la validité du congé avant de statuer sur l'annulation de celui-ci ; la question est laissée ouverte de savoir si tel est également le cas lorsque seul de constat de l'inefficacité ou de la nullité de la résiliation est demandé.
- ATF 142 III 278, DB 2016 N 25 : la procédure simplifiée s'applique au litige visant le constat de la validité de l'exercice d'une option et subsidiairement la prolongation du bail ; celle-ci suppose en effet que le bail ait pris fin, de sorte qu'elle ne peut pas être traitée tant que la question de la fin du bail n'a pas été réglée ; or on ne peut pas imposer aux parties de supporter deux procédures séparées.
- ATF 142 III 402, DB 2016 N 26 : d'après une interprétation historique et téléologique, la notion de « protection contre les congés » doit recevoir une acception large et couvre tous les litiges où le juge doit se prononcer sur la validité d'un congé, même si aucune conclusion n'est prise en annulation de la résiliation ou en prolongation du bail ; ainsi, lorsque le bailleur conclut, comme en l'espèce, à l'expulsion du locataire, la question de la fin du bail se pose et la procédure simplifiée s'applique ; cette solution se justifie par un souci de protection du locataire et a le mérite de la clarté et de la sécurité juridique.
- ATF 142 III 690 : la procédure simplifiée s'applique dès que le tribunal doit se prononcer sur la fin du bail, que ce soit en raison d'un congé ordinaire ou extraordinaire, en raison de l'inexistence d'un rapport de bail, ou en raison de l'expiration d'un bail de durée déterminée ; peu importe que le juge ait été saisi par le locataire de conclusions en inefficacité, invalidité, nullité ou annulation à titre principal ou subsidiaire, ou qu'il l'ait été par le bailleur de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion ou en constat de la fin du bail ; au regard du but de protection du locataire, il ne faut pas traiter différemment, sur un plan procédural, la question de la fin du bail de durée déterminée de celle découlant d'un congé ; par conséquent, la conclusion prise par le locataire en requalification d'un bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée relève de la procédure simplifiée.

¹ Comme le relève ENGLER THOMAS, Das vereinfachte Verfahren im Zivilprozessrecht, in : PCEF 39/2016 220-228, p. 222 : « Kündigungsschutz gibt es also auch ohne Kündigung. »

² BOHNET FRANÇOIS, Proposition de jugement, procédure applicable et requalification du contrat, in : Newsletter bail.ch novembre 2016 ; ENGLER, op. cit., p. 222 ; GIAVARINI MARCO, Kommentar in : MRA 2/2017 86 ss, p. 91.

Il faut donc retenir de la jurisprudence du Tribunal fédéral que la procédure simplifiée s'applique chaque fois que le juge doit se poser la question de la fin du bail, que celui-ci soit de durée déterminée ou indéterminée et qu'il ait ou non déjà pris fin, et peu importe le motif pour lequel le contrat s'est terminé. Ainsi, à suivre cette jurisprudence – qui se targue de clarté et de sécurité juridique –, le litige qui porte sur la validité d'une restitution anticipée de l'objet loué (art. 264 CO) ou d'un transfert de bail (art. 263 CO) devrait entrer dans la notion de « protection contre les congés », de même que les litiges concernant la validité d'un congé donné par le locataire et contesté par le bailleur, notamment une résiliation pour justes motifs du locataire. Peu importe la partie qui conteste le congé, il suffit que la question de la fin du bail se pose.