

Le clair-obscur (arrêt 4A_330/2017)

François Bohnet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_330/2017 porte sur une expulsion pour cause de demeure par la voie de la procédure sommaire, dans une espèce où certains éléments demeurent incertains, mais qui, compte tenu de l'admission par le locataire de l'existence d'un arriéré non payé après mise en demeure et d'absence d'atteinte concrète à ses droits, ne remettent pas en cause l'existence d'un cas clair.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A. est locataire de deux appartements au premier étage d'un immeuble zurichois selon deux contrats du 21 juillet 2011. Après acquisition de l'immeuble dans une procédure d'exécution forcée le 8 juillet 2016, D. AG a mis en demeure A. de payer dans les 30 jours un arriéré de loyer de CHF 22'393.55 par un unique courrier du 20 décembre 2016. Elle a ensuite résilié les deux baux le 25 janvier 2017 pour le 28 février 2017 par une seule et unique formule officielle.

La bailleresse a ensuite entamé une procédure d'expulsion par la voie du cas clair le 6 mars 2017 devant le Tribunal de district de Horgen. La requête a été admise par prononcé du 13 avril 2017. Le 19 avril, D. AG informa le tribunal que l'immeuble avait été vendu à B. AG selon contrat du 7 avril 2017, si bien que la nouvelle propriétaire souhaitait entrer dans le procès. Le 24 avril 2017, le tribunal de district a pris note de la substitution de partie. L'appel formé contre le prononcé du 13 avril 2017 a été rejeté par l'Obergericht le 7 juin 2017.

Le locataire a formé un recours en matière civile contre ce prononcé, demandant qu'il ne soit pas entré en matière sur la requête de cas clair. L'effet suspensif a été accordé. Le recours a ensuite été rejeté par le Tribunal fédéral le 8 février 2018.

B. Le droit

Consid. 2.1. Le premier juge et le tribunal supérieur sont parvenus à des constats différents quant aux montants de loyer encore dus au moment de la mise en demeure, compte tenu des montants versés par le locataire, du changement de propriétaire en juillet 2016 et des imputations à opérer en vertu des art. 86 et 87 CO. Pour le tribunal supérieur, la mise en demeure dépassait de CHF 10'693.55 le montant dû, mais cette différence n'avait aucune incidence dans la mesure où le locataire s'était abstenu d'en informer la nouvelle bailleresse. Par ailleurs, la mise en demeure et la notification de la résiliation sur un seul acte n'entraînaient pas leur invalidité selon le tribunal

supérieur, vu que les loyers en retard étaient précisément indiqués et que la résiliation mentionnait clairement les deux objets.

Consid. 2.2. Le Tribunal fédéral rappelle que la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC) du cas clair suppose un état de fait non litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et une situation juridique claire (art. 257 al. 1 let. a et b CPC). A défaut, il convient de ne pas entrer en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC). La situation juridique est claire si l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 141 III 33 c. 3.2 ; 138 III 123 c. 2.1.2). Le fait que les arguments du défendeur puissent se révéler entièrement ou en partie infondés au terme d'un examen complet ne suffit pas pour retenir le cas clair. Il faut qu'ils puissent être écartés dans la procédure sommaire (TF 4A_7/2012 du 3 avril 2012 c. 2.4.1).

Consid. 2.3. Le Tribunal fédéral relève que le cas présente de nombreuses particularités qui soulèvent diverses questions nécessitant un examen détaillé et qui peuvent difficilement être considérées comme « liquides ». Il en va ainsi du statut des avances versées par le locataire, de la modification implicite du contrat relative à celles-ci, ainsi que de leur sort suite à la vente dans la procédure d'exécution forcée et du transfert des rapports de bail. Le fait que la mise en demeure comprenait plusieurs baux et le fait que la résiliation soit intervenue sur une seule formule représentent aussi des particularités qui ne trouvent pas de réponses expresses dans la loi et sur lesquelles la jurisprudence et la doctrine ne se prononcent pas expressément. Un examen détaillé est au contraire nécessaire, comme le démontre également le fait que le premier juge soit parvenu sur la base de son appréciation de la portée juridique des avances à un arriéré différent de celui retenu par le tribunal supérieur. Comme la jurisprudence exige que le résultat juridique soit sans ambiguïté (ATF 141 III 23 c. 3.2), cela suppose que les tribunaux, sauf erreur crasse, parviennent au même résultat sans examen juridique particulièrement approfondi.

Consid. 3. Il en résulte qu'une partie au moins des questions tranchées par le tribunal supérieur n'était pas « liquide », si bien que ces points ne devaient pas être tranchés par la voie du cas clair. Le recourant ne pourrait cependant s'en prévaloir qu'à supposer que lesdites questions fussent pertinentes pour la solution du litige, ce qu'il devait démontrer dans son recours. Le Tribunal fédéral parvient à la conclusion que tel n'a pas été le cas.

Consid. 3.1. Concernant le montant inexact de l'arriéré mentionné dans la mise en demeure, le Tribunal fédéral relève que la jurisprudence admet que cette erreur demeure sans conséquence sur la validité de cet acte si le locataire n'a pas rendu attentif le bailleur à l'inexactitude et s'il n'a pas pris les mesures pour payer le montant arriéré qu'il juge exact ou s'il ne démontre pas qu'il aurait pu payer si le montant avait été exact (4A_70/2014 c. 5.4 du 10 septembre 2014 ; 4A_32/2007 c. 6.2 du 16 mai 2007 ; voir aussi 4C.88/2003 c. 3 du 1^{er} juillet 2003). La jurisprudence la plus récente ne remet pas en cause ces principes dès l'instant où le locataire est effectivement en retard au moment de la mise en demeure (4A_245/2017 du 21 septembre 2017 c. 5.3.1).

Consid. 3.2. Le recourant reconnaît désormais qu'il existe, si on le suit, un arriéré de CHF 2'000.-. Il ne soutient pas avoir payé cette somme, ce qui ne suffirait du reste pas, puisqu'il ne critique pas de manière motivée l'arrêt dont recours et qui retient un arriéré de CHF 11'700.-. Le premier juge retenait du reste un montant de CHF 6'200.-. Il ne soutient pas non plus avoir pris contact avec le nouveau bailleur pour le rendre attentif à son erreur dans le calcul de l'arriéré. C'est uniquement si cette démarche avait été effectuée et qu'elle avait abouti à un refus de réexamen par le propriétaire qu'il aurait pu en tirer quelque chose.

Consid. 3.3. Les mêmes réflexions valent pour l'argument tiré de la mise en demeure unique pour les deux baux. Le Tribunal fédéral retient que si véritablement le locataire avait souhaité s'acquitter de l'arriéré pour un seul des baux et qu'il avait eu une hésitation sur le montant, il aurait dû aviser la

bailleresse des difficultés générées par cette mise en demeure commune, afin de pouvoir en tirer quelque chose. De plus la mise en demeure commune ne change rien au résultat, contrairement à l'avis du recourant. Il n'est pas constaté que la mise en demeure n'ait porté que sur la possibilité de s'acquitter de l'arriéré pour un seul des baux. On ne peut donc pas en tirer que les deux baux auraient été résiliés si l'arriéré n'avait plus concerné que l'un des deux baux. Si tel avait été le cas, le locataire aurait d'ailleurs pu s'opposer à la résiliation concernant le bail pour lequel il n'y avait plus de retard.

Consid. 3.4. Le Tribunal fédéral réserve le même sort à l'argument tiré de la résiliation faite pour les deux baux sur une seule formule. Le locataire ne démontre pas de manière fondée qu'il aurait existé un doute quant aux baux que la bailleresse entendait résilier, ni quel intérêt digne de protection il aurait eu à une notification séparée pour chaque bail et qu'il en avait averti la bailleresse. Dès lors, son moyen apparaît chicanier et ne mérite pas protection, si bien que la question de savoir dans quelles circonstances une résiliation de plusieurs objets dans une seule formule pourrait se révéler problématique et inadmissible n'a pas à être approfondie.

Consid. 4. L'instance précédente a certes traité de questions qui n'étaient pas liquides sous un angle juridique. Cependant, le recourant ne conteste pas devant le Tribunal fédéral qu'il existait un arriéré de loyer et il ne démontre pas avoir rendu attentive la bailleresse à la prétendue inexactitude du montant arriéré et avoir tenté de s'acquitter du montant qu'il jugeait exact, si bien que le résultat auquel parvient la cour cantonale n'est pas critiquable. En effet, compte tenu des éléments avancés par le recourant, les conditions auxquelles il aurait pu tirer quelque chose en sa faveur de la mise en demeure pour un montant inexact et de la notification de la mise en demeure et de la résiliation pour les deux baux sur un seul acte ne sont manifestement pas réunies.

III. Analyse

Pour admettre le cas clair, le juge doit s'assurer que les conditions d'application des normes juridiques qui consacrent la prétention pour laquelle la protection est requise sont établies. Cela suppose que les faits pertinents dont dépend l'application des normes en question soient non litigieux ou susceptibles d'être immédiatement prouvés. Le juge n'a pas à trancher des questions juridiques ou factuelles qui sont sans incidence pour la solution du litige. Ces points peuvent demeurer dans l'ombre. Une partie ne peut donc rien tirer du fait que le juge tente de mettre en lumière et considère même comme clairs des éléments qui ne le sont pas, mais qui n'avaient pas à être tranchés pour statuer sur la prétention invoquée. Si les éléments pertinents sont clairs tant en fait qu'en droit, les conditions de l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC sont réunies.

Lorsqu'un tribunal considère comme clairs des éléments factuels ou juridiques qui en réalité ne le sont pas, encore faut-il déterminer si lesdits éléments étaient ou non pertinents pour l'admission ou le rejet du cas clair. C'est l'analyse à laquelle procède le Tribunal fédéral. Il retient ainsi que la question du montant exact de l'arriéré était loin d'être limpide, contrairement aux prononcés cantonaux, qui parvenaient du reste chacun à des montants différents. Mais peu importait : le locataire était en demeure, ce qu'il a admis devant le Tribunal fédéral, et il n'a pas fait valoir, ni démontré avoir informé la bailleresse de la différence, et encore moins avoir pris des mesures pour payer l'arriéré jugé correct ou qu'il aurait payé si le montant avait été correct. Le montant exact pouvait donc rester dans l'ombre, n'étant pas déterminant pour l'application de l'art. 257d CO.

Le Tribunal fédéral parvient à la même conclusion pour la question de la validité formelle d'une mise en demeure par un seul acte mentionnant un montant global malgré l'existence de deux baux et pour la question de la résiliation de deux baux sur la même formule, celle-ci mentionnant clairement les deux baux. En effet, en l'espèce, la question de savoir s'il existe dans de tels cas des vices de forme n'a pas à être tranchée dans l'abstrait et peut demeurer ouverte, car s'il fallait retenir des violations de règle de forme, celles-ci n'ont en l'occurrence pas préjudicié le locataire. En d'autres

termes, « pas de nullité sans grief » pour reprendre la célèbre formule du droit procédural français. Et l'absence de grief et de besoin de protection étant manifeste en l'espèce, le cas doit être considéré comme clair.