

Tribunal fédéral - 4A_565/2017 (destiné à la publication)

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 11 juillet 2018

Newsletter août 2018

**Résiliation ; expulsion ;
procédure ; bail à ferme**

Expulsion d'un fermier par la
voie du cas clair ; calcul de la
valeur litigieuse

Résumé et analyse

Proposition de citation :

François Bohnet, Valeur litigieuse en matière
d'expulsion par cas clair : controverse en
matière d'objet du litige (4A_565/2017),
Newsletter Bail.ch août 2018

**Art. 266b, 271a al. 1 lit. e,
276a al. 2, 257 CPC ; 74 al. 1
let. b LTF**



Valeur litigieuse en matière d'expulsion par cas clair : controverse en matière d'objet du litige (4A_565/2017), Newsletter Bail.ch août 2018

François Bohnet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_565/2017 se penche sur la question de la valeur litigieuse d'une requête en expulsion par la voie du cas clair, en particulier lorsque la résiliation est elle-même contestée. Il s'agissait en l'occurrence d'une problématique concernant un bail à ferme, mais le Tribunal fédéral pose également des principes pour les baux à loyer d'habitation et de locaux commerciaux.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Un litige oppose A., au bénéfice d'un bail à ferme sur deux biens-fonds, et B. AG, acquéreurs desdits biens-fonds selon contrat de vente du 27 juin 2013. B. AG a résilié le bail à ferme par écrit du 31 juillet 2013 pour le 30 septembre 2014.

Le preneur contestait cette résiliation dont il avait demandé de faire constater l'invalidité par demande auprès du Tribunal de district de Willisau du 4 décembre 2013. Subsidiairement il demandait la prolongation du bail. Le Tribunal de district avait déclaré irrecevable la demande par jugement du 13 mai 2016 en tant qu'il portait sur le constat de l'invalidité de la résiliation et avait rejeté la demande pour le surplus. Le recours formé contre ce prononcé a été rejeté par le Tribunal cantonal lucernois le 27 janvier 2017.

Par demande du 26 avril 2017, l'acquéreur des biens-fonds a déposé une requête par la voie du cas clair visant à l'expulsion du preneur auprès du Tribunal de district de Willisau. La requête a été admise par décision du 5 juillet 2017 et l'appel formé contre ce prononcé a été rejeté par arrêt du Tribunal cantonal lucernois du 24 octobre 2017. Le preneur a déposé un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire auprès du Tribunal fédéral le 1^{er} novembre 2017.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral se penche, au consid. 1.2, sur la question de la valeur litigieuse, étant rappelé que celle-ci doit s'élever dans un tel cas à CHF 30'000.- (art. 74 al. 1 let. b LTF ; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

1.2.1. Si la seule question est celle de l'expulsion, l'intérêt économique des parties doit être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire (TF 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2 ; 4A_107/2007 du 22 juin 2007 consid. 2.3). A cet égard, il faut partir d'une durée de six mois pour une telle procédure sommaire, indépendamment des éventuelles différences cantonales sur la durée effective d'une telle procédure (voir aussi PETER DIGGELMANN, *in* : schweizerische Zivilprozessordnung, ALEXANDER BRUNNER und andere [éd.], 3^e édition 2016, N 46 ad art. 91 ZPO *in fine*).

1.2.2. Si en revanche le principe de la résiliation est controversé, celle-ci constitue l'objet du litige. Dans ce cas la jurisprudence du Tribunal fédéral connaît deux approches en matière de valeur litigieuse.

1.2.2.1. Conformément à la jurisprudence concernant la valeur litigieuse dans les cas où seule l'expulsion est en jeu (consid. 1.2.1 ci-dessus), une jurisprudence retient la durée envisageable de la procédure dans laquelle la validité du congé serait examinée dans l'hypothèse où l'expulsion par la voie du cas clair n'était pas admise (TF 4D_79/2015 consid. 1 ; 4A_152/2015 du 8 juin 2015 consid. 1.2 ; 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié *in* : ATF 138 III 620).

Selon la dernière jurisprudence du Tribunal fédéral, tous les litiges concernant la fin d'un bail, à savoir également les cas d'expulsion qui ne sont pas jugés par la procédure sommaire de l'art. 257 CPC, tombent sous le concept de « protection des congés » selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC (ATF 142 III 690 consid. 3) et donc dans le champ d'application de la procédure simplifiée (TF 4A_300/2016 du 5 octobre 2016 consid. 2). Compte tenu de cette jurisprudence et lorsque l'expulsion et la résiliation sont contestées, il faudrait tenir compte de la durée et de la procédure sommaire selon l'art. 257 CPC et de la procédure simplifiée. Cette solution ne tient toutefois pas compte du fait que lorsque la demande est admise, elle a les mêmes effets que lorsque la procédure ordinaire ou simplifiée s'applique en matière de congé.

1.2.2.2. Dans d'autres décisions, le Tribunal fédéral a ainsi retenu – lorsqu'il s'agit de bail portant sur une habitation ou des locaux commerciaux – qu'il convenait de prendre en compte le délai de protection de trois ans conformément à l'art. 271a al. 1 let. e CO et d'ajouter cette durée dans le calcul de la valeur litigieuse (TF 4A_100/2018 du 5 mars 2018 consid. 3 ; 4A_541/2015 du 20 mai 2016 consid. 1 ; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2 chacun avec des renvois, entre autres à l'ATF 137 III 389 consid. 1.1). Conformément à l'ATF 137 III 389, il convient de tenir compte de ce délai de protection dans le calcul de la valeur litigieuse car le bail ne peut pas être résilié pendant cette période lorsque la résiliation a été invalidée dans une procédure ordinaire (désormais : simplifiée).

Un tel délai de protection n'existe pas en cas de décision en procédure de cas clair de l'art. 257 CPC. Si le cas clair est admis et que le locataire est expulsé, cette décision est finale. Si en revanche le cas clair est nié et que la demande est déclarée irrecevable, une telle décision ne fonde pas un délai de protection (voir TF 4A_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.6, dans lequel le Tribunal fédéral a confirmé une décision cantonale selon laquelle une décision de non-entrée en matière selon l'art. 257 CPC n'est pas susceptible d'entraîner un délai de protection au sens de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Confirmé par : THOMAS SUTTER SOMM/CORDULA LÖTSCHER, *in* : Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, SUTTER-SOMM und andere [éd.], 3^e édition 2016, N 38 ad art. 257 CPC ; BSK-Weber, N 25 ad art. 271/271a CO). Selon cette jurisprudence, la question n'est d'ailleurs pas celle du point de savoir si la procédure sommaire de l'art. 257 CPC déclenche un délai de protection. Il y est plutôt fait référence au fait que la validité du congé et donc d'une expulsion en cas de non-entrée en matière d'une requête par la voie de la procédure sommaire suppose l'examen en procédure ordinaire ou simplifiée de la résiliation, et cette procédure peut, elle, déclencher le délai de protection.

1.2.2.3. Conformément au principe de base pour le calcul de la valeur litigieuse, à savoir celui de la durée pendant laquelle se poursuivra l'utilisation de l'objet loué lorsque la résiliation devrait être invalidée, il convient de prendre en compte l'éventuelle durée de protection qui en résulterait (consid. 1.2.2.2) mais non en revanche la durée envisageable de la procédure (voir également ZMP 2017 N 11 ; critique : MATTHIAS TSCHUDI, *Entwicklungen im Mietrecht in* : RSJ 2018 p. 324), car elle ne peut être estimée de manière fiable (voir ATF 137 III 389 consid. 1.1). Lorsque le congé est lui-même objet du litige et que son invalidité déclenche le délai de protection, la valeur litigieuse correspond dans la règle à trois ans de loyer.

Le Tribunal fédéral indique (consid. 1.3) que cette précision de jurisprudence concerne l'expulsion en matière de bail à loyer d'habitations et de locaux commerciaux. L'instance précédente a appliqué cette jurisprudence dans un cas de bail à ferme. Le Tribunal fédéral examine dans la suite de l'arrêt si cette jurisprudence s'applique également dans un tel cas. Il précise à cet égard qu'on ne saurait l'admettre s'il s'agit d'un bail à ferme qui ne porte pas sur une habitation ou des locaux commerciaux.

III. Analyse

L'art. 91 al. 1 CPC prévoit que la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions de la demande. En d'autres termes, la valeur litigieuse correspond à l'objet demandé, exprimé en somme d'argent. Lorsque lesdites conclusions ne portent pas sur une somme d'argent, il revient au tribunal de fixer la valeur litigieuse si les parties ne sont pas d'accord sur celle-ci ou que la valeur qu'elles proposent n'est pas raisonnable (art. 91 al. 2 CPC).

Ainsi, lorsque le locataire demande l'*annulation d'un congé* en matière de bail à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux, la valeur litigieuse correspond à la valeur économique de l'usage de la chose louée pendant la période pendant laquelle le locataire demeure au minimum dans les locaux s'il gagne cette procédure. On tient compte dès lors de la durée de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO¹, puisque le bailleur ne pourra pas résilier avant l'échéance de cette période, sauf circonstances extraordinaires qui n'ont pas à être prises en compte dans le calcul de la valeur litigieuse. Le *dies a quo* est alors selon la jurisprudence la date de la décision cantonale attaquée et il faut ensuite se placer à l'échéance de la période de protection de trois ans pour déterminer le terme de résiliation le plus proche².

Si le locataire ne demande que le constat de la *nullité d'un congé ou son inefficacité*, la valeur litigieuse ne devrait correspondre qu'au délai de résiliation légal ou contractuel ou à la durée restante d'un bail de durée déterminée, puisque dans ce cas, il n'y a à notre sens pas de protection de trois ans³. En effet, le congé inefficace s'assimilant à un congé nul⁴, le locataire n'a pas à agir en annulation du congé dans un tel cas, si bien que l'art. 271 al. 1 let. e CO, qui vise à permettre au locataire de faire valoir ses droits devant l'autorité de conciliation et le juge compétent sans craindre une résiliation de son contrat, ne devrait pas trouver à s'appliquer⁵.

Lorsque la procédure est initiée par le bailleur, et qu'il entend pouvoir reprendre son bien, on doit logiquement admettre que la valeur litigieuse correspond à la valeur économique de l'usage pendant la période durant laquelle il est privé de son bien. Il est donc juste de retenir, lorsque l'expulsion est

¹ ATF 137 III 389 c. 1.

² ATF 137 III 389 c 1.

³ BOHNET/CONOD, *Bail et procédure civile Suisse : premiers développements*, in : 17^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel et Bâle 2012, p. 236 N 66.

⁴ CPra Bail-WESSNER, art. 257d N 40.

⁵ Dans ce sens, TF in : DB 2008 N 20, 4C_432/2006 consid. 4.4, qui mentionne tant le congé nul que le congé inefficace ; voir également TF du 8.11.2002, 4C.252/2002, consid. 3.1 et 3.2 : congé nul pour vice de forme ou pour défaut de « qualité pour agir » ; CPra Bail-Montini, art. 266o N 9 et les réf.

demandée par la voie du cas clair, le montant du loyer pendant une période d'environ 6-10 mois pour la procédure jusqu'à l'expulsion effective⁶. Il ne se justifie pas à notre sens de prendre en compte, dans le calcul de la valeur litigieuse d'une procédure de cas clair, la durée éventuelle d'une autre procédure qui pourrait devoir être entamée si le cas clair devait être déclaré irrecevable faute de situation juridique claire ou de faits liquides. C'est en effet de la demande du bailleur qu'il faut partir pour calculer la valeur litigieuse, conformément au principe de l'art. 91 al. 1 CPC, et non d'une éventuelle autre procédure à mettre en oeuvre. Certes, si le locataire invoque avoir agi en annulation parallèlement à la procédure du cas clair, la validité de la résiliation doit être examinée à titre préjudiciel⁷, mais **tel n'est pas l'objet du litige**, puisque les deux procédures peuvent exister en parallèle⁸. Celui-ci est déterminé par les faits de la demande et les conclusions prises⁹, et non par les moyens invoqués par le défendeur, à moins qu'il ne prenne des conclusions reconventionnelles. Or dans le présent arrêt, le Tribunal fédéral retient (consid. 1.2.2) que « *ist dagegen die Kündigung ebenfalls strittig, ist diese selber Streitgegenstand* », ce qui contredit l'ATF 141 III 262.

Dès lors, il nous paraît que tant les solutions retenues jusqu'à l'arrêt objet du présent commentaire que la précision de jurisprudence que celui-ci apporte suivent une piste erronée. La procédure d'expulsion par la voie du cas clair a son propre objet et c'est lui exclusivement qui détermine la valeur litigieuse de cette procédure, que l'adversaire invoque ou non l'invalidité du congé.

Il convient encore de relever que le Tribunal fédéral n'indique pas comment fixer le *dies a quo* et l'échéance du délai de protection de trois ans dans ce cas. En effet, la procédure cantonale qui ferait partir ce délai n'est par définition pas encore achevée au moment du prononcé sur le cas clair, si bien qu'il n'est possible d'appliquer la solution de l'ATF 137 III 389.

⁶ TF du 24.11.2011, 4A_574/2011, consid. 1.1 : « L'intérêt économique des recourants peut être assimilé à la valeur que représente la cession de ces locaux à l'intimée pendant la période où le déguerpissement de celle-ci ne peut pas être exécuté par la force publique ».

⁷ ATF 141 III 262.

⁸ ATF 141 III 262.

⁹ ATF 139 III 126 consid. 3.2.3.