

**Résumé et analyse**

**Proposition de citation :**

Philippe Conod

Procédure applicable en matière d'expulsion en cas de contestation de la résiliation par le locataire, Newsletter Bail.ch mai 2012

Détermination de la valeur litigieuse en cas de contestation de la validité du congé ou de constatation de la nullité de celui-ci ; procédure de cas clairs en matière de requête d'expulsion ; nécessité de manifester la volonté de soumettre cette requête à dite procédure ; rappel des conditions de la résiliation extraordinaire pour violation du devoir de diligence et d'égards envers les voisins

**Art. 257f al. 2 et 3 CO ; 257 al. 1 CPC**

## Procédure applicable en matière d'expulsion en cas de contestation de la résiliation par le locataire.

Philippe Conod

### I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la question délicate, sous l'empire de la nouvelle procédure civile, de la procédure applicable en matière d'expulsion.

### II. Résumé de l'arrêt

#### A. Les faits

Locataire d'un appartement de trois pièces et demie, X. voit son bail résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO, après des plaintes de ses voisins et vaine protestation. La locataire agit en l'annulation de la résiliation, la bailleresse demande reconventionnellement l'expulsion. Suite à la procédure de conciliation, les parties ont saisi chacune le Tribunal des baux qui a avisé celles-ci que les deux requêtes seraient enregistrées dans le même dossier et traitées selon la procédure simplifiée. Les instances cantonales ont constaté la validité du congé si bien que la locataire a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Elle conclut à la constatation de l'inefficacité de la résiliation, subsidiairement à l'annulation de celle-ci, plus subsidiairement à ce que la requête déposée par la bailleresse soit déclarée irrecevable et, plus subsidiairement encore, au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

#### B. Le droit

La jurisprudence et la doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées par l'art. 257 CPC sont réalisées.

Il est toutefois encore nécessaire pour que dite requête soit traitée en cette procédure, qu'il ressorte des écritures que son auteur demande l'application de la procédure du cas clair (ce qui n'implique pas nécessairement l'utilisation de ces deux mots). En l'espèce, l'expulsion a été traitée en procédure simplifiée.

### III. Analyse

Même si le Tribunal fédéral a rejeté le recours, il a néanmoins considéré que les problèmes juridiques soulevés par la recourante quant au type de procédure applicable étaient assez délicats pour la dispenser de tout émolument de justice et lui accorder l'assistance judiciaire.

Ce n'est toutefois pas sur les questions de la validité de la résiliation que cet arrêt est intéressant. Il s'agissait plutôt de savoir si c'était à juste titre que le Tribunal des baux, puis l'Autorité cantonale (JdT 2012 III 17 / CdB 2012, p. 31) avaient appliqué la procédure simplifiée à un litige portant à la fois sur la contestation d'un congé ensuite d'une résiliation au sens de l'art. 257f CO et sur une demande reconventionnelle d'expulsion formée par la bailleresse.

Préliminairement, le Tribunal fédéral confirme le bien-fondé des décisions des deux instances cantonales, qui avaient considéré que le bailleur n'avait pas déposé une requête selon la procédure des cas clairs.

Reste la question de savoir si la requête déposée le 7 mars 2011 par la bailleresse était soumise à la procédure ordinaire (art 220 ss CPC) ou à la procédure simplifiée (art. 243 CPC).

Le Tribunal fédéral commence par rappeler les démarches de la Cour d'appel civile qui s'est livrée à une analyse de l'expression « protection contre les congés ».

Pour une partie de la doctrine (David Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyer, 2011, p. 133, note 37), l'expression « protection contre les congés » correspond à l'intitulé du chapitre III du titre 8<sup>e</sup> du Code des Obligations et ne vise que l'annulation du congé (art. 271 et 271a CO), ce qui exclut la constatation de la nullité du congé ordinaire ou l'inefficacité du congé anticipé, à moins que pareille constatation n'intervienne à titre préjudiciel dans le cadre de la procédure de contestation du congé.

Pour Bohnet, l'expulsion ne relève pas comme telle de la protection contre les congés et la procédure serait dépendante de la valeur litigieuse.

Toutefois, lorsque le locataire a contesté le congé et le bailleur reconventionnellement requis l'expulsion, la question de la valeur litigieuse ne se pose pas et la procédure simplifiée s'applique (François Bohnet, le droit du bail en procédure civile suisse, 16<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, n°143 et 144, p. 141). En effet, selon cet auteur, il serait particulièrement contre-productif de soumettre l'expulsion à la procédure ordinaire alors que la contestation du congé est soumise à la procédure simplifiée.

Une partie de la doctrine, à laquelle se sont ralliées les instances cantonales, considère qu'il faut interpréter plus largement la notion de protection contre les congés et utiliser l'art. 243 al. 2 litt c CPC en y incluant toute contestation de la résiliation du bail, que le congé soit annulable, inefficace ou nul.

Ainsi, l'expulsion du locataire, qu'il s'agisse d'une évacuation pour un congé ordinaire, ou extraordinaire, est soumise à la procédure simplifiée lorsque la procédure de l'art. 257 CPC n'entre pas en ligne de compte (Fabienne Hohl, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, p. 244 et 260 ; Jean-Luc Colombini, Note sur quelques questions liées à la procédure d'expulsion, in JdT 2011 III 85).

Tant le Tribunal des baux que la Cour d'appel civile ont considéré que la notion de protection en matière de congé figurant à l'art. 243 al. 2 litt c CPC devait recevoir une acceptation large. D'une part, il paraît difficile d'admettre que dans le cadre d'une résiliation anticipée il faille suivre une procédure ordinaire, qui par essence est plus compliquée et plus coûteuse qu'une procédure simplifiée et que, d'autre part, dans le cadre d'une résiliation ordinaire, le juge applique la maxime inquisitoire sociale et, par conséquent, établit d'office les faits.

D'autre part, dans le cas d'espèce, contrairement à ce qu'alléguait la recourante, force était d'admettre qu'il n'y avait pas divergence entre les diverses opinions doctrinales. Le locataire avait contesté le congé dans le délai de 30 jours et le bailleur pris des conclusions reconventionnelles devant l'autorité de conciliation, ce qui justifiait l'application de la procédure simplifiée.

Comme relevé dans une note parue dans les Cahiers du Bail sur les arrêts vaudois, la solution adoptée par les deux instances cantonales est convaincante (Philippe Conod, Résiliation de bail et expulsion du locataire : quelle procédure suivre ?, CdB 2012, p. 34ss).

En effet, le législateur, lorsqu'il a rédigé l'art. 243 CPC, n'a pas intégré dans son raisonnement la notion de congé inefficace, puisque celle-ci ne figure pas dans la loi et est une création jurisprudentielle.

Or, si l'on suit les thèses de Lachat, la procédure sera différente selon que le locataire conteste ou non le congé anticipé, dans le délai de 30 jours. Ainsi, si l'on reprend l'exemple cité dans les Cahiers du Bail (Philippe Conod, op. cit. p. 38) d'une résiliation pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO :

- a) Le locataire saisit la Commission de conciliation et conteste le congé. Le bailleur dépose une requête d'expulsion. Dans la mesure où il s'agit d'examiner en quelque sorte préjudiciellement la validité du congé, la procédure simplifiée s'applique puisque le congé a été contesté par le locataire dans le délai de l'art. 273 CPC.
- b) Le locataire ne saisit pas la Commission de conciliation et le bailleur, à l'échéance du délai de résiliation, dépose une requête d'expulsion. La procédure à suivre dépendra de la valeur litigieuse.
- c) Le locataire saisit l'autorité de conciliation en ne contestant pas le congé mais en demandant une prolongation de son bail. Le bailleur – alors que la requête du locataire n'a pas encore été traitée – dépose une requête d'expulsion à l'échéance du délai de résiliation :
  - procédure simplifiée pour la demande de prolongation de bail du locataire
  - procédure dépendant de la valeur litigieuse pour la requête d'expulsion du bailleur.

Cet exemple illustre bien la nécessité d'avoir une solution uniforme à une question qui se résume finalement à savoir :

- Le congé donné est-il valable (c'est-à-dire ni nul, ni inefficace, ni annulable) ?
- Le locataire peut-il en conséquence être expulsé ? Voire si le congé est valable, obtenir une prolongation de bail ?

Le Tribunal fédéral ne tranche pas la question et s'est dispensé de rechercher quelle était l'interprétation correcte de l'art. 243 al. 2 litt c CPC. En effet, il a considéré que c'était à juste titre que les juges avaient appliqué la procédure simplifiée. En effet, la Présidente du Tribunal des baux avait informé les parties qu'elle entendait joindre les causes – puisque tant le bailleur que le locataire avaient saisi le Tribunal des baux ensuite de l'autorisation de procéder délivrée par la Commission de conciliation – et soumettre le litige à la procédure simplifiée.

Le Tribunal fédéral considère, en quelque sorte, que le juge a fait d'office usage de son droit d'interpellation selon l'art. 56 CPC en informant les parties qu'il entendait appliquer la procédure simplifiée au litige.

Si l'arrêt ne dissipe malheureusement pas les doutes des justiciables quant à la procédure à suivre en matière d'expulsion, couplée ou non avec une contestation de congé, il est néanmoins fort intéressant dans la mesure où il laisse au juge de première instance un très large pouvoir d'appréciation sur le choix de la procédure à suivre.

A juste titre, le Tribunal fédéral relève d'ailleurs que le CPC « nécessite encore de nombreux éclaircissements de la part de la jurisprudence et de la doctrine », c'est tout dire !

Le juge doit dès lors disposer d'une marge d'appréciation suffisante pour organiser l'instance et la procédure. A défaut, le risque est de voir le justiciable mettre plus d'efforts à discuter la procédure à suivre ou à ne pas suivre plutôt qu'à faire valoir ses arguments sur le fond.

Pour reprendre une expression du Tribunal fédéral, cela paraît marqué sous le coin du bon sens.

Il faut s'attendre à ce que cette solution, qui laisse une grande marge d'appréciation au juge sur le choix de la procédure à suivre, soit appliquée mutatis mutandis à d'autres litiges visés par l'art. 243 al. 2 CPC.