

**Tribunal fédéral - 4A\_182/2019 (destiné à la publication)**

**Ire Cour de droit civil**

**Arrêt du 4 novembre 2019**

**Résumé et analyse**

**Proposition de citation :**

Patricia Dietschy-Martenet, La notion de consignation du loyer en procédure civile : une doctrine pas si controversée et une analyse incomplète (arrêt 4A\_182/2019), Newsletter Bail.ch janvier 2020

**Newsletter janvier 2020**

**Défaut ; procédure ; bail commercial**

Cumul de prétentions fondées sur deux autorisations de procéder distinctes ; notion de consignation du loyer entraînant l'application de la procédure simplifiée

**Art. 259a, 259g, 259h CO ; 90, 209, 243 al. 2 lit. c CPC**



Séminaire sur le droit du bail

## La notion de consignation du loyer en procédure civile : une doctrine pas si controversée et une analyse incomplète

Patricia Dietschy-Martenet

### I. Objet de l'arrêt

L'arrêt se penche sur deux problématiques. La première porte sur la possibilité pour le demandeur de cumuler des prétentions issues de procédures de conciliation distinctes. La seconde, sur la définition de la « consignation du loyer » découlant de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC, qui entraîne l'application de la procédure simplifiée sans égard à la valeur litigieuse.

### II. Résumé de l'arrêt

#### A. Les faits

Le bail, qui lie deux sociétés, porte sur la location d'un centre tennis. Les 1<sup>er</sup> septembre et 24 novembre 2017, la locataire a introduit deux requêtes de conciliation contre la bailleuse. Elle a consigné son loyer depuis le mois de novembre 2017. Les requêtes ont été traitées séparément et deux audiences de conciliation ont été tenues le même jour, le 11 décembre 2017. La conciliation ayant chaque fois échoué, l'autorité de conciliation a délivré une autorisation de procéder pour chacune des procédures.

La locataire a ouvert action le 11 janvier 2018 devant le tribunal de district de Bremgarten, en prenant des conclusions issues de ses deux autorisations de procéder. La demande vise le paiement (1) de CHF 24'338.45 correspondant à des frais engendrés par les mesures de substitution prises, (2) de CHF 429.40 à titre de réduction de loyer du 2 juin au 10 juillet 2017, (3) de CHF 70.- correspondant aux dommages-intérêts dus pour le défaut du réfrigérateur, (4) l'octroi d'un droit d'accès à l'atelier par la voie d'accès ordinaire, (5) l'octroi d'une place pour entreposer une palette de sable et deux conteneurs verts le long de la voie d'accès à l'atelier, enfin, (6) la mise à disposition du filet de séparation et de deux supports dans la bulle. Par acte du 15 mars 2018, la locataire a complété ses conclusions en ce qu'elle demandait également la libération en sa faveur des loyers consignés, à hauteur des montants réclamés.

La présidente du tribunal est entrée en matière sur la demande par décision incidente du 13 juillet 2018. Le recours de la bailleuse contre ce jugement a été rejeté en février 2019. Celle-ci recourt au Tribunal fédéral, sans succès.

## B. Le droit

### 1. Cumul de prétentions fondées sur des autorisations de procéder distinctes

Le Tribunal fédéral commence par résoudre la question de savoir si la locataire était en droit de réunir dans une seule demande des conclusions résultant d'autorisations de procéder distinctes (considérant 3 de l'arrêt). Il rappelle que l'existence d'une autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande (ATF 141 III 159, consid. 2.1 ; 140 III 227, consid. 3.2 ; 139 III 273, consid. 2.1). L'art. 90 CPC autorise le demandeur à cumuler plusieurs prétentions contre le même défendeur, pour autant que le même tribunal soit matériellement compétent et que le même type de procédure soit applicable. La partie demanderesse peut déjà cumuler plusieurs prétentions dans la procédure de conciliation. Il lui est aussi loisible d'introduire des requêtes séparées et de ne réunir les prétentions qu'au stade du fond. Il faut en pareil cas que le délai pour agir au fond de l'art. 209 CPC soit respecté à l'égard de chacune des prétentions (CR CPC-BOHNET, art. 90 CPC N 3). Dans cette hypothèse, il n'est pas exclu que le demandeur se fonde sur plusieurs autorisations de procéder. Celles-ci servent à prouver que les prétentions ont été soumises à la conciliation et qu'aucune transaction n'a été trouvée à leur égard. Le nombre d'autorisations de procéder sur lequel le demandeur se fonde est donc, sauf abus de droit (art. 2 al. 2 CC), sans pertinence.

En l'espèce, les prétentions réclamées concernent toutes des défauts de la chose louée découlant du même rapport de bail. Le même tribunal est matériellement compétent et le type de procédure est identique. Le délai de 30 jours de l'art. 209 al. 4 CPC ayant au demeurant été respecté vis-à-vis de l'ensemble des prétentions, la locataire pouvait réunir celles-ci dans une seule procédure au fond.

La litispendance (art. 62 CPC) n'empêche par ailleurs pas le demandeur de cumuler diverses prétentions dans la procédure au fond. Elle a pour conséquence que le même objet litigieux entre les mêmes parties ne peut plus être porté en justice et que le for est perpétué (art. 64 al. 1 CPC). Elle entraîne également la fixation de l'objet du litige et des parties au procès (ATF 142 III 782, consid. 3.1.3.1 et les réf. citées). Elle n'exclut cependant pas une modification de l'objet litigieux, laquelle doit respecter les conditions légales fixées en première instance aux art. 227 et 230 CPC (ATF 142 III 782, consid. 3.1.3.1 ; TF, 25.07.2016, 4A\_266/2016, consid. 3 ; TF, 07.01.2016, 4A\_482/2015, consid. 2.1). Par conséquent, malgré la litispendance, l'objet du litige peut être modifié ou une nouvelle prétention réclamée. Par ailleurs, le défendeur peut aussi introduire de nouvelles prétentions dans le cadre d'une action reconventionnelle (art. 224 CPC). Cela étant, on ne voit pas pourquoi la litispendance devrait empêcher un cumul d'actions qui ne fait que combiner en un seul procès des prétentions émanant de procédures de conciliation différentes.

### 2. Notion de « consignation du loyer » au sens de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC

Au considérant 4 de l'arrêt, le Tribunal fédéral se penche sur la question de l'application de la procédure simplifiée à l'ensemble des prétentions invoquées par la locataire. La bailleresse conteste que ladite procédure soit applicable et critique le fait que la compétence du Tribunal de commerce ait ainsi été écartée. En effet, la locataire a pris diverses conclusions dans sa requête de conciliation du 1<sup>er</sup> septembre 2017 et n'a menacé de consigner le loyer, puis effectivement consigné celui-ci, qu'ultérieurement. Selon la bailleresse, les prétentions formulées dans la requête du mois de septembre ne seraient pas visées par la notion de « consignation du loyer » au sens de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC.

Notre haute cour relève d'abord qu'elle ne s'est encore jamais prononcée sur l'interprétation à donner au terme « consignation » du loyer découlant de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC. En revanche, la notion de « protection contre les congés » visée par cette même disposition a fait l'objet de plusieurs arrêts et a été interprétée largement, en vue de garantir la protection du locataire (ATF 144 III 346, consid. 1.2.2.1 ; 142 III 278, consid. 4 ; 142 III 402, consid. 2 ; 142 III 515, consid. 2.2.4 ; 142 III 690, consid. 3.1 ; 139 III 457, consid. 5).

De l'avis du Tribunal fédéral, la doctrine et la jurisprudence cantonale ne seraient pas unanimes sur l'interprétation de ladite notion. Selon une partie de la doctrine, tous les droits en matière de défauts de la chose louée au sens de l'art. 259a CO seraient concernés (HEINZMANN, La procédure simplifiée, thèse d'habilitation, 2018, N 118 ; BSK ZPO-MAZAN, art. 243 CPC N 19b ; apparemment aussi HAUCK, in : Sutter-Somm et al., Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 2016, art. 243 CPC N 20). L'Obergericht de Zurich a également tranché en ce sens, c'est-à-dire que tous les droits découlant de l'art. 259a CO que le locataire pense avoir contre le bailleur et qu'il entend faire valoir dans la procédure de consignation seraient concernés (OGer ZH, 13.11.2015, ZR 115 2016 N 5, consid. 4.4, en particulier 4.4.3.b ; approuvent cette jurisprudence : SVIT K-BISANG/KOUMBARAKIS, 4<sup>e</sup> éd., 2018, N 117 ; BRÜLLHARDT/PÜNTENER, Mietrecht für die Praxis, 9<sup>e</sup> éd. 2016, p. 103 n. 30 ; ENGLER, Das vereinfachte Verfahren im Zivilprozess, PCEF 39 [2016] 220 ss, p. 224 s. ; MAAG, Urteil des Bundesgerichts 4A\_270/2015 vom 14. April 2016, MRA 2016 156 ss, p. 165 ; PÜNTENER, Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis, 2016, N 891 n. 1179 ; WULLSCHLEGER, Sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts in Mietsachen, PCEF 38 [2016] 178 ss, p. 182).

Un autre courant doctrinal limiterait la définition susmentionnée en ce sens que seuls seraient visés les droits découlant des défauts de la chose louée qui seraient invoqués après que le locataire a valablement consigné son loyer (DIETSCHY-MARTENET, Bail à loyer et procédure civile, 2018, N 330 ; STRIK, Das Verfahrensrecht bei der Wohn- und Geschäftsraummieta nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2018, N 263 ; BOHNET, in : Bohnet/Carron/Montini [édit.], Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>e</sup> éd. 2017, Art. 243 – 247 ZPO N 3 ; le même, Le droit du bail en procédure civile suisse, in : Bohnet/Wessner [édit.], 16<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, 2010, N 111), ou qui justifieraient ou complèteraient la consignation du loyer (AUBERT, in : Bohnet/Carron/Montini [édit.], op. cit., Art. 259h-259i CO N 2 ; LACHAT, Le bail à loyer, édition 2019, ch. 4.4.3 p. 173 ; LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, édition 2019, ch. 3.2.1 p. 226). HOFMANN/LÜSCHER sont enfin d'avis que seule la remise en état ou l'exécution de travaux seraient soumises à la procédure simplifiée, à l'exclusion des dommages-intérêts dépassant CHF 30'000.- (HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd. 2015, p. 222 n. 609 ; laisse la question ouverte : BK ZPO-KILLIAS, Art. 243 CPC n 51 ; KGer SG, 29.06.2016, GVP 2016 N 57, consid. III.1a.bb).

Le Tribunal fédéral tient quant à lui le raisonnement suivant. Il rappelle d'abord qu'il ne privilégie aucune méthode d'interprétation de la loi sur une autre et favorise un pluralisme pragmatique des méthodes (ATF 145 III 63, consid. 2.1 et les réf.).

Selon le Message CPC, la procédure simplifiée doit s'appliquer à des domaines particulièrement sensibles du droit privé social (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6841, p. 6953). Le projet du CPC ne prévoyait d'appliquer la procédure simplifiée sans égard à la valeur litigieuse qu'aux procédures portant sur les loyers abusifs ou les congés abusifs. Les Chambres ont élargi le champ d'application de la disposition en y incluant la prolongation du bail et la consignation du loyer.

La consignation du loyer visée par l'art. 243 CPC se rapporte à celle du Code des obligations mentionnée aux art. 259g-i CO. L'art. 259g al. 1 CO prévoit que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable pour ce faire et lui signifier qu'à défaut de réparation, il consignera son loyer auprès de l'office compétent. Les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO). Selon l'art. 259h al. 1 CO, les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir en justice ses prétentions contre le bailleur, dans les 30 jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné. Le bailleur peut quant à lui réclamer de l'autorité de conciliation qu'elle ordonne le versement des loyers consignés à tort (art. 259h al. 2 CO). L'art. 259i CO renvoie pour sa part aux dispositions du CPC pour la procédure à suivre.

La loi associe ainsi la consignation du loyer à la réparation d'un défaut (TF, 03.04.2012, 4A\_739/2011, consid. 2.3). Selon le texte légal, la consignation ne peut intervenir que si le locataire entend exercer un droit découlant d'un défaut (ATF 142 III 557, consid. 8.3.3 ; TF, 08.08.2007, 4A\_163/2007,

consid. 4.2.1). La consignation a été conçue par le législateur comme un moyen de pression à disposition du locataire pour amener le bailleur à effectuer les travaux nécessaires pour éliminer un défaut (ATF 125 III 120, consid. 2b ; 124 III 201, consid. 2d ; TF, 07.11.2013, 4A\_347/2013, consid. 1.4.2 ; TF, 03.04.2012, 4A\_739/2011, consid. 2.3 ; TF, 08.08.2007, 4A\_163/2007, consid. 4.2.1 ; TF, 03.06.2003, 4C.35/2003, consid. 2.2). Par conséquent, le locataire peut, dans le cadre du procès portant sur la consignation du loyer, faire valoir d'autres droits découlant du défaut invoqué que la simple réparation de celui-ci. Il peut notamment réclamer une diminution de loyer (art. 259d CO) ou des dommages-intérêts (art. 259e CO) (TF, 08.02.2016, 4C.319/2005, consid. 2.4.1 ; BK OR-GIGER, art. 259h CO N 11 ; ZK OR-HIGI/WILDISEN, art. 259h CO 8 ; LACHAT/RUBLI, op. cit., ch. 7.5.2 p. 342 ; ROY, Mietrecht für die Praxis, 9<sup>e</sup> éd., 2016, N 11.7.7.2 p. 270 ; SVIT K-TSCHUDI, art. 259h CO N 4 ; comp. encore BSK OR I-WEBER, art. 259h/259i CO N 2).

La consignation est donc un moyen pour le locataire d'obtenir la réparation du défaut et permet par ailleurs de clarifier les autres droits découlant de ce défaut (TSCHUDI, op. cit., art. 259g CO N 6). En plus de l'élimination du défaut, elle sert à la consécration des autres droits issus de celui-ci (comp. HIGI/WILDISEN, op. cit., art. 259g CO N 9). En ce sens, la consignation peut aussi servir de moyen de pression pour ces autres droits (comp. TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5<sup>e</sup> éd., 2016, N 1805). Dans le Message sur la révision du droit du bail, le moyen de pression visé par la consignation du loyer n'était d'ailleurs pas limité à l'élimination du défaut, mais aussi à la réduction du loyer ou aux dommages-intérêts (Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire « pour la protection des locataires », la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985 1369 ss, p. 1396).

Le but de la consignation tel que visé par le Code des obligations ne doit pas se comprendre différemment en procédure civile. L'art. 243 al. 2 lit. c CPC ne concerne donc pas uniquement le litige portant sur la consignation du loyer et la réparation du défaut. Il vise tous les litiges dans lesquels le locataire exerce un droit découlant de l'art. 259a al. 1 CO en matière de défaut de la chose louée et qu'il entend mettre en œuvre dans le cadre de la consignation du loyer, laquelle constitue un moyen de pression indirect.

Comme la notion de « protection contre les congés », celle de « consignation du loyer » doit être interprétée largement. En effet, on ne voit pas pourquoi le locataire ne devrait pas être protégé lorsqu'il invoque d'autres droits que la réparation du défaut dans la procédure en validation de la consignation. Il serait par ailleurs contraire à l'économie de procédure d'exiger un second procès pour ces prétentions.

En l'espèce, la locataire a réclamé dans la procédure au fond la prise en charge par la bailleuse des frais pour les mesures de substitution prises, une diminution de loyer, des dommages-intérêts de CHF 70.- et l'élimination des défauts. Elle a pour ce faire consigné son loyer et a expressément demandé au tribunal la libération des loyers en sa faveur. Ces prétentions sont toutes en lien avec la consignation du loyer et tombent donc dans le champ d'application de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC. La bailleuse argue que la locataire a d'abord agi en justice pour faire valoir différentes prétentions en lien avec les défauts et n'a consigné son loyer qu'après. Or, le locataire devrait consigner son loyer avant de réclamer ses prétentions liées au défaut devant l'autorité de conciliation. Le Tribunal fédéral répond toutefois qu'il n'est pas décisif que certaines prétentions aient été réclamées en justice avant la consignation du loyer, puisque, en raison du cumul d'actions, le tribunal doit juger de l'élimination du défaut, de la consignation du loyer et d'autres prétentions liées au défaut dans le cadre d'un seul et même procès. Ainsi l'action dans son ensemble doit-elle être considérée comme relevant de la consignation du loyer au sens de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC. Comme le relève cependant avec raison la bailleuse, il ne serait pas admissible de consigner le loyer après le dépôt de la requête de conciliation dans le seul but d'écarter la compétence du Tribunal de commerce. Un tel comportement serait contraire à la bonne foi (art. 2 al. 2 CC). La bailleuse ne démontre cependant pas que la locataire aurait agi en ce sens.

En résumé, les prétentions invoquées par la locataire relèvent de la consignation du loyer, partant sont soumises à la procédure simplifiée au sens de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC. Compte tenu de la jurisprudence, qui fait primer le type de procédure sur la compétence matérielle, le Tribunal de commerce n'est pas compétent (ATF143 III 137, consid. 2.2 ; 142 III 788, consid. 4.1).

### III. Analyse

Nous ne reviendrons pas sur la première problématique traitée par l'arrêt, dont la solution, qui semble aller de soi, est entièrement convaincante : les conclusions de la demande peuvent être issues de plusieurs autorisations de procéder.

Autre est notre degré de conviction par rapport à la seconde question traitée, celle de l'interprétation à donner à la notion de consignation du loyer au sens de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC. Les réponses apportées sont selon nous insuffisantes. Pourtant, la question a des incidences pratiques importantes : cette disposition entraîne l'application de la procédure simplifiée et de la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 CPC) sans égard à la valeur litigieuse ; or, la valeur des prétentions liées à un défaut de la chose louée peut rapidement dépasser le seuil de CHF 30'000.- prévu à l'art. 243 al. 1 CPC, avec pour conséquence l'application de la procédure ordinaire et de la maxime des débats. Une délimitation claire et précise de la notion aurait donc été bienvenue.

Le Tribunal fédéral expose que la doctrine serait controversée sur cette question. Les uns interpréteraient largement la notion de consignation du loyer en y incluant tous les droits découlant des défauts de la chose louée, les autres seraient plus restrictifs. Après une lecture attentive des différents avis référencés, il nous est apparu que la question faisait en réalité l'objet d'un large consensus. De tous les auteurs mentionnés, seuls HOFMANN/LÜSCHER retiennent que l'art. 243 al. 2 lit. c CPC ne concerne que la remise en état ou l'exécution de travaux, à l'exclusion de dommages-intérêts si ceux-ci dépassent CHF 30'000.-<sup>1</sup>. Les autres auteurs retiennent à l'unisson que la consignation du loyer telle qu'envisagée à l'art. 243 al. 2 lit. c CPC porte sur tous les droits en matière de défauts de la chose louée découlant de l'art. 259a CO, et pas seulement sur la réparation du défaut. Tous subordonnent toutefois l'application de cette norme à l'existence d'une consignation du loyer.

Pour le démontrer, reprenons les différents avis exprimés par les auteurs cités dans cet arrêt. HEINZMANN expose que « les prétentions dont il est question à l'art. 259h al. 1 CO se réfèrent en premier lieu à la remise en état de la chose. Cependant, elles visent également la réduction du loyer et les dommages-intérêts que pourrait faire valoir le locataire envers le bailleur. (...) En revanche, le litige est soumis à la procédure ordinaire si le locataire demande une remise en état, une réduction du loyer et/ou des dommages-intérêts d'une valeur supérieure à 30'000 fr. en dehors d'une procédure de consignation du loyer »<sup>2</sup>. D'après MAZAN : « Wenn die Mängelrechte (Art. 259a OR) im Rahmen eines Hinterlegungsverfahrens geltend gemacht werden (Art. 259g ss), ist streitwertunabhängig das vereinfachte Verfahren massgebend (Art. 243 Abs. 2 lit. c). Werden die Mängelrechte jedoch unabhängig von einem Hinterlegungsverfahren geltend gemacht, liegt ein Forderungsprozess vor, für welchen nur bis zu einem Streitwert von CHF 30 000 das vereinfachte Verfahren anwendbar ist. Über Forderungsstreitigkeiten mit einem höheren Streitwert ist im ordentlichen Verfahren zu entscheiden (Art. 220 ss) »<sup>3</sup>.

L'autre courant doctrinal mentionné par le Tribunal fédéral ne dit pas autre chose. Pour BOHNET, « il s'agit de l'ensemble des prétentions (au sens de l'art. 259a al. 1 CO : remise en état de la chose, réduction proportionnelle du loyer, dommages-intérêts ou prise en charge du procès contre un tiers) soulevées par le locataire devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours dès la consignation du

---

<sup>1</sup> HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2015, p. 222 n. 609.

<sup>2</sup> HEINZMANN, La procédure simplifiée, thèse d'habilitation, Fribourg 2018, N 118 p. 71.

<sup>3</sup> BSK ZPO-MAZAN, art. 243 CPC N 19b.

premier loyer »<sup>4</sup>. LACHAT/LACHAT retiennent que « par procédure portant sur la consignation du loyer, on vise également les demandes de réduction du loyer, de dommages-intérêts, d'exécution de travaux et/ou de prise en charge du procès contre un tiers lorsqu'elles complètent et justifient la consignation du loyer »<sup>5</sup>. D'après STRIK, « werden Mängelrechte gemäss Art. 259a Abs. 1 lit. b bis d OR neben dem Beseitigungsbegehren im Rahmen eines Hinterlegungsverfahrens geltend gemacht, so greift nach dem Gesagten das vereinfachte Verfahren unabhängig von der Höhe des Streitwerts (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Ist eine Mängelstreitigkeit hingegen losgelöst von einem Hinterlegungsverfahren, so gelangt das vereinfachte Verfahren nur bei einem Streitwert von bis zu Fr. 30 000.- zur Anwendung »<sup>6</sup>. Selon nous enfin, la consignation concerne « toutes les prétentions qui peuvent être prises par le locataire après qu'il a consigné son loyer » mais, en revanche, « lorsque le locataire fait valoir l'une de ces prétentions sans avoir préalablement consigné son loyer, le type de procédure applicable est déterminé en fonction de la valeur litigieuse »<sup>7</sup>.

Tous les auteurs expriment donc le même avis, à savoir que les prétentions visées par la consignation ne se limitent pas à la validation de celle-ci et à la réparation du défaut, mais à tous les autres droits que le locataire peut faire valoir en lien avec un défaut de l'objet loué. Cette disposition s'applique d'ailleurs aussi au procès intenté par le bailleur visant à obtenir la déconsignation des loyers en sa faveur<sup>8</sup>. La doctrine, presque unanime, interprète donc largement l'art. 243 al. 2 lit. c CPC, tout en précisant que cette disposition implique l'existence d'une consignation du loyer par le locataire.

La question qui aurait mérité un examen approfondi est celle du *moment* auquel la consignation doit intervenir pour que la procédure simplifiée soit applicable sans égard à la valeur litigieuse : le loyer doit-il avoir été consigné avant la création de la litispendance, donc en principe avant le dépôt de la requête de conciliation ? Une consignation ultérieure est-elle admissible ? Si oui, jusqu'à quand ? Le TF y passe comme chat sur braise.

A notre avis, le juge doit tenir compte de la situation qui prévaut au moment où il examine si les conditions pour appliquer l'art. 243 CPC sont remplies. En d'autres termes, il suffit que le loyer ait été consigné au moment où le locataire dépose la demande au fond pour que la procédure simplifiée s'applique – ce qui était le cas en l'espèce. Peu importe qu'à la date de la litispendance, le loyer n'était pas encore consigné. En effet, le type de procédure se détermine sur la base des conclusions prises dans la procédure au fond – lesquelles peuvent changer par rapport à la conciliation – et en fonction des faits allégués par les parties et des pièces produites à leur appui. De la même manière, durant la procédure de conciliation, la possibilité pour l'autorité de rendre une proposition de jugement sur la base de l'art. 210 al. 1 lit. b CPC ou celle pour le bailleur de se faire représenter à l'audience par le gérant d'immeuble (art. 204 al. 3 lit. c CPC) supposent que le loyer ait été consigné au plus tard le jour où se tient l'audience de conciliation.

Dans tous les cas, comme le rappelle ici le Tribunal fédéral, le champ d'application de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC s'interprète largement, par souci de protection du locataire. Notre haute cour ne s'est pas encore prononcée en détails sur la notion de « protection contre les loyers ou les fermages abusifs » prévue à cette même disposition. Elle a cependant déjà retenu, dans un arrêt non publié, que celle-ci incluait les actions en constat de la nullité d'une hausse et en restitution des loyers payés en trop<sup>9</sup>. Au vu de la jurisprudence rendue sur les notions de protection contre les congés et de consignation du loyer, on ne saurait d'emblée exclure que le Tribunal fédéral retienne une définition extensive de la notion de « protection contre les loyers abusifs » et admette que toutes les procédures qui portent

<sup>4</sup> BOHNET, Le droit du bail en procédure civile suisse, in : Bohnet/Wessner (édit.), 16<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, N 111 p. 34.

<sup>5</sup> LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, édition 2019, ch. 3.2.1 p. 226.

<sup>6</sup> STRIK, Das Verfahrensrecht bei der Wohn- und Geschäftsraummiete nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], thèse Berne 2018, N 264 p. 120.

<sup>7</sup> DIETSCHY-MARTENET, Bail à loyer et procédure civile, Bâle 2018, N 330 p. 135.

<sup>8</sup> HEINZMANN, op. cit., N 118 p. 71 ; DIETSCHY-MARTENET, op. cit., N 330 p. 135.

<sup>9</sup> TF, 26.03.2014, 4A\_1/2014, consid. 2.3.

sur les loyers soient soumises à la procédure simplifiée. A rigueur de loi, tel ne devrait évidemment pas être le cas. Des motifs de simplicité et de prévisibilité plaideraient certes en ce sens, mais un tel élargissement du champ d'application de l'art. 243 CPC nécessiterait de modifier le texte légal. BOHNET prône quant à lui une révision de cette disposition pour que l'ensemble des affaires portant sur un bail d'habitation ou de locaux commerciaux soient désormais soumises à la procédure simplifiée<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> BOHNET, Bail et procédure simplifiée : où prend fin le domaine de la protection contre les congés ? Plaidoyer pour une révision législative, *in* : Bovey/Chappuis/Hirsch (édit.), Mélanges à la mémoire de Bernard Corboz, Zurich 2019, p. 305 ss, p. 313.