

Tribunal fédéral – 4A_189/2022, destiné à la publication

Ire Cour de droit civil
Arrêt du 22 mai 2024

Résumé et analyse

Proposition de citation :

François Bohnet/Yan Wojcik, La protection contre les congés ne s'étend pas à la résiliation par le locataire (arrêt 4A_189/2022, destiné à la publication), Newsletter Bail.ch juillet 2024

Newsletter juillet 2024

Procédure ; protection
contre les congés ; résiliation
extraordinaire

Art. 259b let. b CO ; 84, 227,
243 al. 2 let. C, 311 CPC



La protection contre les congés ne s'étend pas à la résiliation par le locataire

François Bohnet et Yan Wojcik

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt commenté concerne la notion de « protection contre les congés » au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. La cause s'articule autour d'une résiliation extraordinaire en raison de défauts affectant la chose louée d'un bail de durée déterminée portant sur des locaux commerciaux et du paiement d'une peine conventionnelle. L'arrêt se prononce également sur différentes questions procédurales, telles que le chiffrage des conclusions (art. 84 al. 2 CPC) et la modification de la demande (art. 227 CPC).

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le litige oppose deux sociétés au sujet d'un bail de durée déterminée portant sur des locaux commerciaux dans un centre commercial. Le bail est conclu pour la période du 15 septembre 2011 au 30 septembre 2021. Dès le 1^{er} octobre 2013, le loyer mensuel net se monte à 7% du chiffre d'affaires de la locataire, mais au moins à CHF 10'463.-. Le contrat contient une clause pénale qui sanctionne l'obligation d'exploitation des locaux, qui comprend le respect des horaires d'ouverture du centre, par une peine conventionnelle de CHF 500.- par jour.

La locataire indique à la bailleuse que des défauts entachent la chose louée, à savoir le non-respect des horaires par d'autres locataires et de la longue vacance de certains locaux commerciaux du centre commercial, qui auraient entraîné une perte de fréquentation de celui-ci. La locataire met la bailleuse en demeure de remédier aux défauts, sans quoi le bail sera résilié avec effet immédiat. Une réduction du loyer de 25% est en outre exigée.

Il s'en suit un échange de courriers. La bailleuse conteste l'existence de défauts, bien qu'elle concède avoir adressé des rappels à l'ordre à certains autres locataires qui ne respectaient pas les horaires d'ouverture. Elle déclare avoir entrepris des démarches pour accroître l'attractivité du centre commercial. La locataire fixe ensuite un dernier délai à la bailleuse pour remédier aux défauts invoqués, sans quoi le bail sera résilié avec effet immédiat.

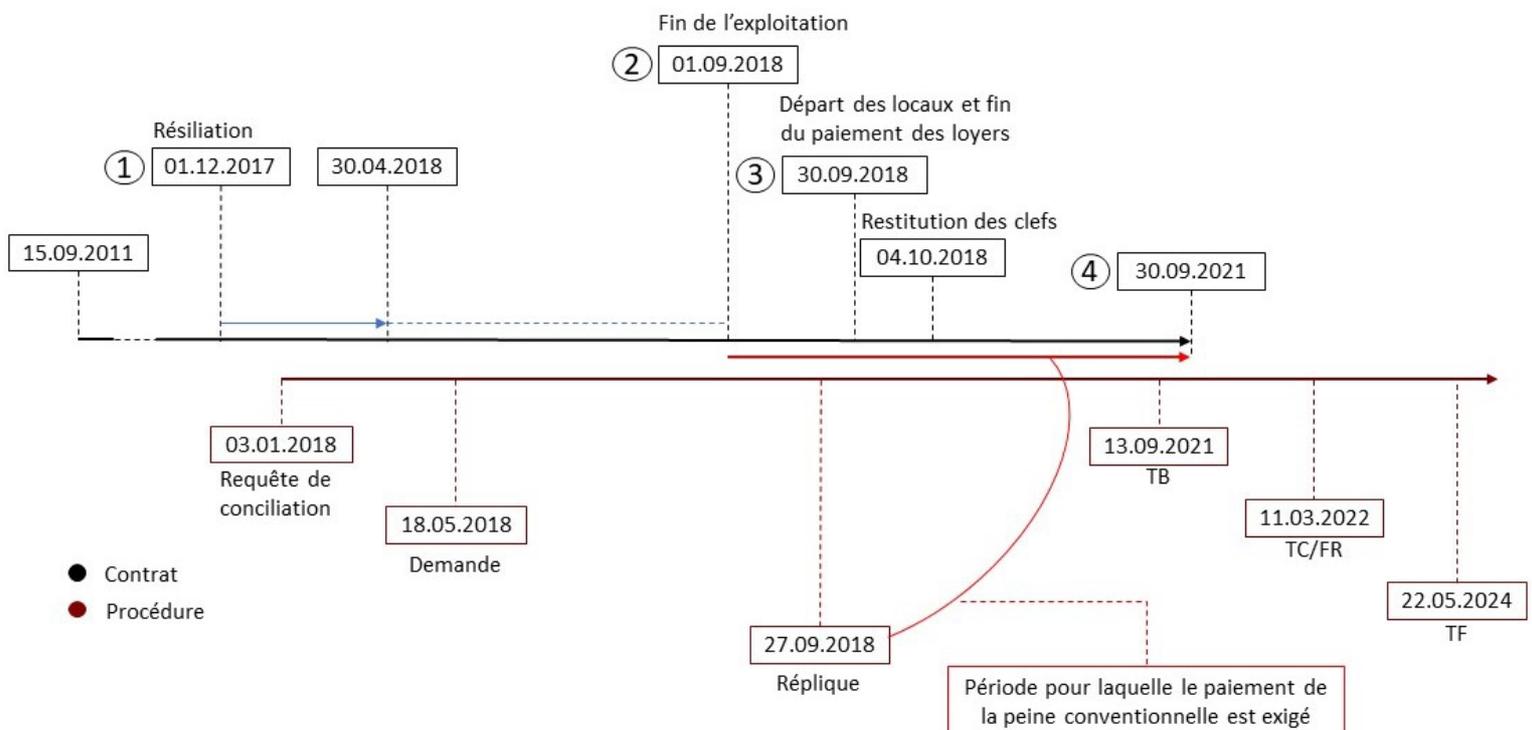
Après que la bailleuse persiste dans sa contestation, la locataire résilie le bail de manière extraordinaire le 1^{er} décembre 2017 pour le 30 avril 2018. Cette dernière exploite les locaux commerciaux jusqu'au 1^{er} septembre 2018, puis quitte les locaux au 30 septembre 2018 tout en s'acquittant du paiement des loyers jusqu'à cette dernière date. En raison du refus de la bailleuse

d'organiser un état des lieux de sortie et de libérer la locataire, cette dernière remet les clefs par courrier recommandé du 4 octobre 2018.

La bailleuse saisit la Commission de conciliation en matière de bail à loyer pour le district de la Sarine le 03.01.2018. Une demande est déposée devant le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine le 18.05.2018. La bailleuse conclut au constat que le bail est valable jusqu'au 30.09.2021 (« en tout état de cause ») ainsi qu'au constat de la nullité de la résiliation extraordinaire, respectivement de son inefficacité, à titre principal, et à son annulation à titre subsidiaire. La locataire conclut au rejet des conclusions de la demande et au constat que la résiliation est valable (**Arrêt cantonal : TC/FR, 11.03.2022, 102 2021 184, consid. en fait C**).

La bailleuse prend deux conclusions supplémentaires dans sa réplique du 27 septembre 2018, à savoir la condamnation de la locataire au paiement de la peine conventionnelle précitée pour la période du 1^{er} septembre 2018 au 30 septembre 2021 ainsi qu'au paiement de dommages et intérêts fondés sur le départ anticipé. La locataire conclut, dans sa duplique, au rejet de ces nouvelles conclusions dans la mesure de leur recevabilité.

A l'issue d'une procédure ordinaire, le Tribunal des baux admet partiellement la demande. Il constate la nullité de la résiliation et la fin du bail au 30 septembre 2021 et condamne la locataire au paiement de la peine conventionnelle pour la période réclamée. La locataire (ci-après également : « la recourante ») recourt au Tribunal fédéral contre l'arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois du 11 mars 2022 qui rejette l'appel qu'elle avait déposé. Le recours en matière civile conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité de la demande complétée par la réplique et, à titre subsidiaire, au rejet dans la mesure de sa recevabilité, respectivement au caractère irrecevable de la conclusion en paiement d'une peine conventionnelle.



B. Le droit

Etendue de la protection contre les congés (consid. 3.2 ss). Le premier grief formulé par la recourante porte sur la violation de l'art. 243 al. 2 let. c CPC par l'application des règles de la procédure ordinaire (consid. 3.2). Le Tribunal fédéral rejette ce grief (consid. 3.3).

Le Tribunal fédéral rappelle que la protection contre les congés s'interprète, de jurisprudence constante (en se référant aux ATF 142 III 690 et 148 III 418), de manière large. Le Tribunal fédéral revient ensuite sur la précision apportée par l'ATF 149 III 469, qui retient en substance que l'art. 243 al. 2 let. c CPC ne s'applique pas aux « prétentions pécuniaires [...] élevées après la fin du bail et en dehors d'une procédure en consignation des loyers et fermages, en protection contre les loyers et fermages abusifs, en annulation du congé ou en prolongation du bail » (consid. 3.2.1 *in fine* qui cite l'ATF 149 III 469, consid. 2.6).

La protection contre les congés s'étend ainsi aux litiges qui exposent le locataire « au risque de devoir quitter les locaux loués contre son gré dans un avenir proche ou plus lointain » (consid. 3.2.2). Le litige qui survient à la suite d'une résiliation par le locataire ne concerne que les prétentions pécuniaires de ladite résiliation. La fin du bail constitue alors une question préjudicielle. Le locataire, qui met fin au bail et quitte les locaux, ne présente aucun besoin de protection, puisqu'il n'est pas exposé au risque susmentionné.

Au vu de la cessation de l'exploitation du local commercial (②) et de la fin du paiement des loyers (③) à la suite de la résiliation par la locataire (①) le tribunal ne devait se prononcer que sur les conséquences financières de la résiliation pour la période courant jusqu'à l'échéance du bail (④). Le bien-fondé de la résiliation est ainsi examiné à titre préjudiciel, de telle sorte que la procédure ordinaire trouvait à s'appliquer, puisque la valeur litigieuse dépassait le seuil fixé par l'art. 243 al. 1 CPC (consid. 3.3).

Absence de modification de la demande (consid. 3.4). La recourante fait grief de la violation de l'art. 227 al. 1 CPC. Elle soutient que la conclusion en paiement de la réplique est irrecevable. Le Tribunal fédéral rejette ce grief.

Selon notre Haute Cour, la bailleresse visait, dans un premier temps, à éviter la mise en œuvre du congé extraordinaire par la locataire. Dans un second temps, pour tenir compte de la cessation de l'exploitation du local commercial (②) et la fin du paiement des loyers (③), la bailleresse pouvait adapter ses conclusions lors de sa réplique. Le Tribunal fédéral retient qu'il ne s'agit pas d'une modification de la demande (art. 227 al. 1 CPC). Le départ manifestement définitif de la locataire (③) entraînait, pour la bailleresse, la perte de son intérêt au jugement de ses conclusions constatatoires et en annulation du congé. L'objet du litige était ainsi uniquement délimité par les conclusions condamnatoires, dont la validité de la résiliation constituait une question préjudicielle.

Chiffrage de la conclusion en paiement de la peine conventionnelle (consid. 4 ss). La recourante fait également grief de la violation de l'art. 84 al. 2 CPC. La conclusion en paiement de la peine conventionnelle serait irrecevable, faute d'être chiffrée (consid. 4.1). Après le rappel des règles sur le chiffrage des conclusions et des motifs qui expliquent une telle exigence, le grief est rejeté (consid. 4.2). Selon l'arrêt cantonal, « la conclusion litigieuse tendait au paiement d'une *peine conventionnelle de CHF 500.- par jour, à compter du 1^{er} septembre 2018 et jusqu'à ce que l'obligation d'exploitation telle que ressortant du contrat de bail du 9 juin 2011 soit respectée, mais au plus tard jusqu'au 30 septembre 2021* » (TC/FR, 11.03.2022, 102 2021 184, consid. 4.2, mise en forme originale et reprise en substance au consid. 4.2). Le Tribunal fédéral confirme que cette conclusion respecte les exigences topiques. La prétention, ainsi que la manière de la calculer, sont clairement indiquées.

Validité de la résiliation extraordinaire (consid. 5 ss). Après avoir rappelé les considérants du jugement de première instance et de l'arrêt cantonal (consid. 5.1), le Tribunal fédéral déclare irrecevables les griefs de la locataire tirés de la violation de l'art. 259b let. a CO et de l'art. 311 CPC (consid. 5.2). Le Tribunal fédéral constate en particulier, au sujet de la « revitalisation du centre », que

l'existence d'une promesse de la part de la bailleuse n'avait pas été établie par les instances précédentes, puisque le fait en question avait été allégué par la locataire de manière tardive (soit en violation de l'art. 229 CPC). En ce qui concerne la violation des horaires d'ouverture par d'autres commerçants, le grief est irrecevable car la recourante ne démontre pas suffisamment la gravité du défaut qui justifierait une résiliation extraordinaire du contrat de bail. Le Tribunal fédéral retient que les exigences de l'art. 42 al. 2 LTF ne sont pas atteintes pour la partie du grief lié à l'inoccupation de certains locaux commerciaux, que l'autorité cantonale n'avait pas examiné faute d'une motivation de l'appel suffisante sur ce point (art. 311 CPC).

Abus de droit à réclamer le paiement de la clause conventionnelle (consid. 6 s.). La recourante formule un grief tiré de l'interdiction des comportements contradictoires. La bailleuse n'aurait jamais exigé le paiement de la peine conventionnelle d'autres locataires qui n'auraient pas respecté les horaires d'ouverture du centre commercial et contre lesquels elle n'aurait du reste rien entrepris (**consid. 6**).

Le Tribunal fédéral rejette ce grief, après un bref rappel des principes en matière d'abus de droit et des fonctions d'une clause pénale. La bailleuse peut exiger le paiement de la peine conventionnelle, puisque la locataire a cessé l'exploitation de son commerce en présence d'un congé extraordinaire injustifié. Il s'agit d'une restitution anticipée (art. 264 CO) et la locataire doit répondre « de l'inexécution totale de son obligation d'exploitation selon l'horaire convenu » (**consid. 6.1**) entre la cessation de l'exploitation (②) et l'échéance du bail (④). Le Tribunal fédéral retient l'absence manifeste d'abus de droit. Seuls les comportements contradictoires adoptés à l'égard d'une même personne peuvent fonder un abus de droit (même si les autres contrats de bail portant sur les locaux du centre commercial contenaient des clauses pénales similaires) et que le paiement de la peine conventionnelle exigé découle d'une violation grave de l'obligation d'exploitation durant 37 mois.

Caractère excessif de la peine conventionnelle (consid. 6 et 6.2). La recourante fait grief de la violation de l'art. 163 al. 3 CO, au motif que l'autorité cantonale n'a pas « examin[é] l'incidence de la différence d'environ 75'000 fr. – pourtant mise en évidence dans l'appel – entre la valeur litigieuse rapportée aux loyers et celle liée à la peine réclamée, telles que calculées par le Tribunal des baux » (**consid. 6**). Le grief est rejeté (**consid. 6.2**).

Après avoir exposé le régime de l'art. 163 al. 3 CO et son caractère impératif, le Tribunal fédéral rappelle que le débiteur ne doit pas conclure spécifiquement à la réduction de la peine conventionnelle « lorsqu'il conclut au rejet total de la peine » (**consid. 6.2**). Le débiteur supporte néanmoins les fardeaux objectifs de l'allégation et de la preuve quant aux faits qui fondent la réduction de la peine conventionnelle. Au vu de la nature de l'art. 163 al. 3 CO, les exigences d'allégation sont respectées s'il ressort des écritures du débiteur « qu'il conteste la peine conventionnelle en considérant que son montant est trop élevé » (**consid. 6.2**).

Le Tribunal fédéral retient que la recourante ne prétend pas avoir allégué, en première instance, les éléments minimaux nécessaires à une contestation du montant de la peine conventionnelle. « [L]a différence importante entre le montant réclamé à titre de peine conventionnelle et le loyer qui aurait été perçu durant la même période » (**consid. 6.2**) aurait été indiquée uniquement à l'autorité cantonale. C'est donc à bon droit que les juridictions précédentes ne se sont pas prononcées sur la question. Le Tribunal fédéral retient en outre que le montant de la peine conventionnelle (« rapporté au mois » [**consid. 6.2**]) n'est pas excessif puisqu'il environne 110% du loyer mensuel brut.

III. Analyse

La présente analyse se concentre sur les questions procédurales résolues par l'arrêt en question. L'analyse débute par l'examen de l'existence d'une modification de la demande (1) et se poursuit par l'examen de la procédure applicable au litige lorsque la résiliation émane du locataire (2).

1. La modification de la demande

Selon l'art. 227 al. 1 let. a CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention. Par opposition à l'art. 230 CPC, l'art. 227 CPC trouve à s'appliquer avant la clôture de la phase d'allégation (KUKO ZPO-SOGO/NAEGELI, 3^e éd., Bâle 2021, art. 227 N 20). Cette disposition vise la modification de l'objet du litige en cours d'instance (TF, 16.02.2015, 4A_439/2014, consid. 5.4.3.1 ; PC CPC-HEINZMANN/CLÉMENT, Bâle 2021, art. 227 CPC N 1 ; CR CPC-SCHWEIZER, 2^e éd., Bâle 2019, art. 227 CPC N 9).

L'objet du litige se compose ainsi des conclusions et du complexe de faits invoqué sur lequel elles reposent (ATF 144 III 452, consid. 2.3.2, JdT 2019 II 161 ; 142 III 210, consid. 2.1 ; 139 III 126, consid. 3.2.3). La modification des conclusions suffit déjà pour fonder une modification de l'objet du litige (CR CPC-SCHWEIZER, *op. cit.*, art. 227 CPC N 14. Cf. ég. BSK ZPO-WILLISEGGER, 3^e éd., Bâle 2017, art. 227 CPC N 18). Une conclusion exprime la protection requise du tribunal par la partie qui la formule (BOHNET, Articulation et chiffrage des conclusions, in : Bohnet/Dupont (édit.), Les conclusions en procédures civile et pénale, Bâle/Neuchâtel 2021, N 11). Une conclusion se subdivise en deux éléments, à savoir l'affirmation d'une conséquence juridique (p. ex. la partie adverse doit le paiement d'un certain montant ou, autre exemple, une relation juridique n'existe pas) et une demande de protection de cette affirmation sous une forme condamnatrice, constatatoire ou formatrice (p. ex. la partie adverse doit être condamnée au paiement d'un certain montant ou, autre exemple, l'inexistence d'une relation juridique doit être constatée ; TF, 16.02.2015, 4A_439/2014, consid. 5.4.3.1 et les références citées).

Dans le cas d'espèce, la demande de la bailleresse concluait à la constatation de la nullité ou de l'inefficacité de la résiliation, et subsidiairement, à l'annulation de la résiliation. Sa réplique conclut en outre à la condamnation de la locataire au paiement de la peine conventionnelle et au paiement d'éventuels dommages-intérêts fondés sur le départ anticipé de la locataire (cf. **consid. en fait B.a et 3.1**). Les nouvelles conclusions diffèrent donc des conclusions initiales tant sur la conséquence juridique affirmée que sur la forme de la protection requise. Ces nouvelles conclusions condamnatoires étendent ainsi l'objet du litige (cf. HABSCHIED, Droit judiciaire privé suisse, 2^e éd., Genève 1981, p. 263), et ce faisant, leur recevabilité est soumise à l'art. 227 al. 1 CPC.

Le fait que la modification des conclusions repose sur de nouveaux faits qui relèveraient du même complexe pertinent ne suffit pas à écarter l'existence d'une modification de la demande au sens de l'art. 227 al. 1 CPC (cf. PC CPC-HEINZMANN/CLÉMENT, *op. cit.*, art. 227 CPC N 4. Cf. ég. CR CPC-SCHWEIZER, *op. cit.*, art. 227 CPC N 15). De même, le caractère « nécessaire » de la modification, en raison de la perte de l'intérêt de la bailleresse au jugement de ses conclusions initiales, ne permet pas de contourner les conditions posées par l'art. 227 CPC, dans la mesure où les conditions d'une action en constat ne sont pas remplies en raison de la possibilité de formuler une conclusion condamnatrice (cf. **consid. 3.4**). L'art. 227 CPC constitue au contraire le remède à disposition du demandeur dont l'intérêt digne de protection disparaît pendant l'échange d'écritures (cf. TF, 10.06.2020, 5A_1036/2019, consid. 4.4, RSPC 2020 516 avec note de BOHNET). La bailleresse a donc procédé, au stade de la réplique, à une modification de la demande, dont les conditions d'identité de la procédure applicable et de connexité sont remplies. Il convient ainsi d'examiner plus précisément la procédure applicable aux conclusions initiales de la bailleresse (2).

2. Le champ d'application de la procédure simplifiée

La procédure simplifiée applicable en raison de la nature de la prétention. L'arrêt commenté rappelle que la notion de « protection contre les congés » sert la protection du locataire. Ce dernier présente un besoin de protection lorsqu'il est exposé au « risque de devoir quitter les locaux loués **contre son gré** dans un avenir proche ou plus lointain » (**consid. 3.2.2, mise en forme ajoutée**). A défaut d'un tel besoin, la procédure simplifiée ne trouve pas à s'appliquer sans égard à la valeur litigieuse. Le Tribunal fédéral était déjà parvenu à cette conclusion dans un arrêt antérieur (ATF 149 III 469, consid. 2.5 s., BOHNET/WOJCIK, La procédure applicable aux prétentions en loyer formulées après la fin d'un bail [arrêt 4A_263/2023 destiné à la publication], Newsletter Bail.ch novembre 2023).

Plusieurs avis ont été exprimés sur cette question. DIETSCHY-MARTENET considère que les litiges qui ont pour objet la validité d'une restitution anticipée de la chose (art. 264 CO) ou d'une résiliation du locataire devraient être soumis à la procédure simplifiée (DIETSCHY-MARTENET, Bail à loyer et procédure civile, Bâle 2018, N 332 ; cf. ég. note de DIETSCHY-MARTENET dans DB 2018 N 23, qui admet un besoin de protection du locataire en présence d'une résiliation extraordinaire en raison d'un défaut grave). Un besoin de protection du locataire a en revanche été nié par la jurisprudence vaudoise (TC/VD, 14.06.2017, CREC décision n° 219 [HC/2017/714], consid. 2.4.1 ; voir également 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, Genève/Zurich/Bâle 2019, N 18 : tous les cas de « fin du bail » ne relèvent pas de la protection contre les congés ; cf. ég. BOHNET, Actions civiles, 2^e éd., Bâle 2019, Vol. 2, § 24, N 17 *in fine* ; BOHNET/WOJCIK, *op. cit.*, p. 6).

Le Tribunal fédéral rappelle « [qu'] *un litige relève de la "protection contre les congés" dès que le tribunal est amené à se prononcer sur la fin du bail, que ce soit, par exemple, en raison d'un congé ordinaire ou extraordinaire ou en raison de l'inexistence d'un rapport contractuel ou de l'expiration d'un contrat de 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 et/ou subsidiaire, respectivement en prolongation du bail, ou qu'il l'ait été par le bailleur de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion ou en constatation de la fin du bail* » (**consid. 3.2.1**, qui cite l'ATF 142 III 690, consid. 3.1). Les cas qui sont ainsi mentionnés expriment le besoin précité de protection du locataire. Un tel besoin doit être nié lorsque l'autorité saisie doit se prononcer sur la fin du bail à titre de question préalable (ATF 149 III 469, consid. 2.6). La conclusion de la bailleuse au paiement de la peine conventionnelle s'inscrit dans cette optique, puisque la question de la fin du bail (et donc de l'obligation d'exploitation stipulée) constitue donc une question préalable (**consid. 3.3**).

Aux yeux du Tribunal fédéral, un tel besoin de protection fait donc défaut lorsque le bailleur entend faire constater que le bail n'a pas pris fin mais que le locataire a déjà cessé d'occuper les locaux. Notre Haute cour retient qu'en présence d'une résiliation émanant du locataire, l'autorité saisie ne doit se prononcer que sur les prétentions pécuniaires qui découlent de la résiliation et ne doit pas statuer sur le moment jusqu'auquel le locataire peut demeurer dans les locaux (**consid. 3.2.2**). A notre sens, il en va de même lorsque les conclusions du locataire portent à titre principal sur le constat de la fin du bail et que le litige se fonde sur une résiliation émanant dudit locataire, p.ex. lorsqu'il entend faire constater la validité de la restitution anticipée de la chose, puisque le locataire n'est pas exposé au risque de devoir quitter l'objet loué contre son gré (BOHNET, Bail et procédure simplifiée, *op. cit.*, N 18).

Ainsi, un besoin de protection devait être refusé à la locataire dès le dépôt de la demande, bien qu'à l'origine la question de la fin du bail ne consistât pas en une question préalable. La demande de la bailleuse portait, à titre principal, sur le constat de la nullité, respectivement de l'inefficacité de la résiliation (cf. **consid. 3.1**). Autrement dit, en raison des conclusions de la demande, l'objet du litige portait précisément sur la constatation de la fin du bail, à savoir ni au 30 avril 2018 (①) ni au 30 septembre 2018 (③) mais au 30 septembre 2021 (④). La fin du bail ne constituait alors pas une question préalable (le Tribunal des baux a, du reste, constaté explicitement la nullité de la résiliation

[**Consid. en fait B.b ; TC/FR, 11.03.2022, 102 2021 184, consid. en fait D**]). L'objet du litige ne portait pas (encore) sur la condamnation de la locataire au paiement d'une somme d'argent. Les conclusions de la demande étaient d'ailleurs recevables jusqu'au moment du départ de la locataire (③) et du dépôt des conclusions condamnatoires (cf. **consid. 3.4**). Partant, le jugement des conclusions initiales était nécessairement soumis à l'une des procédures prévues par le CPC, ne serait-ce que pour aboutir à une décision d'irrecevabilité. La procédure n'exposait pas la locataire au risque de quitter l'objet loué contre son gré, puisqu'elle avait manifesté son intention de le quitter par le biais de la résiliation. Cet objet du litige était donc déjà soumis à la procédure ordinaire eu égard à sa valeur litigieuse.

Au sujet de la prétention d'un bailleur en constat de la nullité ou de l'inefficacité du congé, on remarquera que la situation du cas d'espèce est particulière, puisque la locataire s'est acquittée du paiement des loyers plusieurs mois après l'échéance du délai de résiliation et a continué d'exploiter les locaux commerciaux loués. D'ordinaire, lorsque le bailleur prétend que la résiliation est nulle ou inefficace, sa demande sera déclarée irrecevable, puisque, une fois passé le délai de résiliation, ce dernier peut réclamer le paiement des loyers topiques. Il ne dispose donc pas, en principe, d'un intérêt digne de protection suffisant au dépôt d'une conclusion en constat (art. 88 CPC ; cf. **consid. 3.4**. Cf. toutefois TF, 25.07.2022, 4A_170/2022, consid. 3.1 et les réf. : la recevabilité d'une action en constat n'est pas systématiquement niée lorsqu'une action condamnatoire est possible). La procédure applicable à ces différentes prétentions dépendra de la valeur litigieuse (voir ci-dessous).

La question se présente différemment pour le bailleur qui entend annuler une résiliation du locataire parce qu'il prétend que le congé est contraire à la bonne foi (art. 271 CO). Le Tribunal fédéral retient que l'action en annulation d'un congé est une action formatrice (ATF 140 III 598, consid. 3.2), de telle sorte qu'une action doit être déposée pour contester la résiliation (CPra Bail-CONOD, 2^e éd., Bâle 2017, art. 271 CO N 2). Si l'hypothèse d'une action en annulation déposée par le bailleur semble essentiellement d'ordre théorique (cf. CPra Bail-CONOD, *op. cit.*, art. 271 CO N 10), l'arrêt commenté fournit ici un exemple concret. Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral retient toutefois que la conclusion en annulation du congé formulée par la bailleuse est devenue irrecevable par le départ de la locataire (③) et la formulation de conclusions condamnatoires (**consid. 3.4**). L'irrecevabilité prononcée doit être dans ce cas circonscrite aux circonstances de la cause, à défaut de quoi un bailleur ne pourrait jamais procéder en annulation du congé lorsque le locataire quitte les locaux, ce contre quoi il cherche précisément à se prémunir, alors que le CO le prévoit expressément. La procédure applicable à une telle prétention devrait dépendre de la valeur litigieuse, puisque le locataire n'est pas exposé au risque de devoir quitter les locaux loués contre son gré, même si elle relève du titre huitième du CO (cf. **consid. 3.2.2, mise en forme ajoutée** : « Le **locataire** mérite une protection procédurale [...] »).

Sur un plan davantage théorique, l'arrêt commenté met en lumière la mise en œuvre du droit matériel par le droit procédural. Si le second sert le premier, il n'en demeure pas moins indépendant. Ainsi, la notion de « protection contre les congés » du CPC n'est pas simplement étendue vis-à-vis de celle prévue par le CO. Il s'agit d'une notion autonome.

La procédure simplifiée applicable en raison de la valeur litigieuse. La procédure simplifiée peut néanmoins trouver à s'appliquer à une prétention dont la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 30'000.- (art. 243 al. 1 CO).

La jurisprudence s'est prononcée sur la valeur litigieuse lorsqu'un congé d'un contrat de durée **indéterminée** est contesté. Il convient de capitaliser les loyers pendant la période minimale pendant laquelle le contrat de bail persiste, en cas de succès de l'action, qui s'étend jusqu'au moment où un nouveau congé peut être prononcé. Lorsque le locataire est demandeur, il convient de tenir compte de la période de protection prévue par l'art. 271a CO (ATF 137 III 389, consid. 1.1, DB 2012 N 10, au sujet de la valeur litigieuse pour le régime de la LTF ; cf. notamment BRIDEL, Les effets et la détermination de la valeur litigieuse en procédure civile suisse – Exemples choisis en droit du bail à loyer, Thèse, Genève/Zurich/Bâle 2019, N 731, qui reprend ce raisonnement pour le régime du CPC).

Cette période ne doit être prise en compte ni lorsque le locataire conclut au constat de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé (BOHNET, *Actions civiles, op. cit.*, Vol. 2, § 21, N 6 ; DIETSCHY-MARTENET, *Bail à loyer et procédure civile, op. cit.*, N 116) ni lorsque le locataire conclut au constat de la fin du bail (BOHNET, *Actions civiles, op. cit.*, Vol. 2, § 24, N 18) ni lorsque la résiliation émane du locataire (BRIDEL, *op. cit.*, N 738). Dans ces cas, la valeur litigieuse correspond uniquement aux loyers capitalisés pour la période qui s'étend jusqu'à la prochaine échéance du contrat de bail selon les termes et délais légaux ou contractuels (BOHNET, *Actions civiles, op. cit.*, Vol. 2, § 24, N 18 ; BRIDEL, *op. cit.*, N 738).

Lorsque le litige s'articule autour d'une résiliation extraordinaire d'un contrat de bail de durée **déterminée**, la valeur litigieuse s'élève au montant capitalisé des loyers pour la période entre l'échéance du délai de résiliation et l'échéance initialement convenue du contrat de bail (BRIDEL, *op. cit.*, N 727 et les références citées). C'est en application des règles ainsi exposées que la valeur litigieuse de la demande de la bailleuse doit être calculée. Le montant réclamé à titre de peine conventionnelle doit ensuite y être ajouté. En effet, lorsque la demande du bailleur conclut tant à l'annulation du congé qu'au paiement de loyers ou d'une peine conventionnelle, les valeurs litigieuses des différentes prétentions doivent être cumulées pour déterminer la procédure applicable, puisqu'il s'agit d'un cas de cumul objectif d'actions (cf. ATF 142 III 788, consid. 4.2 ss).

Au vu de ce qui précède, il apparaît que la protection procédurale du locataire dépend de la valeur litigieuse, lorsque ce dernier est à l'origine de la résiliation. La détermination de la valeur litigieuse et la procédure applicable dépendront donc des circonstances du cas d'espèce. Cette question demeurera, en particulier, pertinente pour le régime des novas (cf. art. 229 al. 3 cum 247 al. 2 CPC).