

**Tribunal fédéral - 4A\_346/2013**

**Ire Cour de droit civil**

**Arrêt du 22 octobre 2013**

**Résumé et analyse**

**Proposition de citation :**

François Bohnet, La procédure simplifiée, arbitre de la compétence respective du tribunal de commerce et du tribunal des baux, Newsletter Bail.ch décembre 2013

**Newsletter décembre 2013**

Compétence matérielle du tribunal de commerce et du tribunal des baux ; litiges concernant la protection contre les congés : champ d'application de la procédure simplifiée

**Art. 6 al. 2 let. a, 198 let. f, 243 al. 2 let. c et al. 3 CPC ; art. 257d CO**



## La procédure simplifiée, arbitre de la compétence respective du tribunal de commerce et du tribunal des baux

François Bohnet

### I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A\_346/2013, destiné à la publication, se penche sur la compétence matérielle respective du tribunal de commerce et du tribunal des baux en matière de protection contre les congés. Il désigne l'arbitre de ce dilemme : la procédure applicable.

### II. Résumé de l'arrêt

#### A. Les faits

Y. AG vend en 2008 à X. SA deux immeubles, dont elle demeure locataire par contrats du même jour. En 2012, faute de paiement du loyer, la nouvelle propriétaire menace de résiliation, puis résilie les deux baux faute de paiement. La locataire avait de son côté fait valoir que le contrat de vente était nul et qu'elle était dès lors demeurée propriétaire, ne devant pas conséquenter aucun loyer. Subsidiairement, elle avait invoqué compensation avec des contre-créances.

Sur requête de la locataire en constat de la nullité ou de l'inefficacité, subsidiairement en annulation des congés, abusifs, l'autorité de conciliation émet une proposition de jugement constatant l'inefficacité des congés.

Saisi d'une demande de la bailleuse en constat de la validité des congés, le tribunal des baux de Dielsdorf se déclara incompétent à raison de la matière. Le tribunal supérieur zurichois en fit de même, jugeant lui aussi que la cause relevait de la compétence du tribunal de commerce.

Le Tribunal fédéral a admis le recours formé par la bailleuse contre cette décision et renvoyé l'affaire au tribunal des baux pour nouveau prononcé.

#### B. Le droit

Le Tribunal fédéral relève que la conclusion de contrats de bail concernant des immeubles commerciaux ainsi que les litiges découlant de ces contrats sont compris dans le concept d'« activité commerciale » au sens de l'art. 6 al. 2 lit. a CPC (c. 3). Cependant, lorsque pour ce type de litiges, la procédure simplifiée s'applique, le tribunal de commerce n'est pas compétent, la procédure simplifiée étant exclue devant lui selon la lettre claire de l'art. 243 al. 3 CPC (c. 4.4.3.1- 4.4.3.3).

En l'occurrence, dans les affaires du droit du bail, la procédure simplifiée s'applique, indépendamment de la valeur litigieuse, pour les litiges mentionnés à l'art. 243 al. 2 let. c CPC et à toutes les autres affaires dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 francs (art. 243 al. 1 CPC) (c. 4.4.3.2). Cependant, lorsque cette valeur litigieuse est dépassée, la question de savoir si le concept de « protection contre les congés » de l'art. 243 al. 2 let c CPC ne s'applique qu'à l'annulabilité (Anfechtbarkeit) du congé selon les art. 271 et 271a CO ou s'il comprend également l'inefficacité (Unwirksamkeit) ou la nullité (Nichtigkeit) d'un congé est controversée en doctrine. (c. 5.2).

En toute hypothèse, comme retenu sous l'empire de l'art. 273 al. 4 aCO, l'examen préalable de la validité du congé à celui de son annulation éventuelle entre dans le champ d'application des dispositions sur la protection des congés, si bien que la procédure simplifiée s'applique nécessairement en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CO. Si l'autorité de conciliation déclare le congé non valable, inefficace ou nul, le bailleur est ainsi autorisé à demander la constatation de la validité du congé dans la procédure de protection contre les congés (c. 5.3).

Le Tribunal fédéral laisse en revanche ouverte la question de savoir si, lorsque le locataire ne conclut qu'à la nullité ou l'invalidité du congé, on a toujours affaire à un cas de « protection contre les congés » au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CO (c. 5.3).

### III. Analyse

Suivant la matière et la valeur litigieuse (art. 243 CPC), le Code organise deux procédures, ordinaire et simplifiée, qui se distinguent essentiellement par leur degré de formalisme (art. 221 CPC *versus* art. 244 CPC) et le pouvoir d'intervention qu'elles confèrent au juge (art. 55 al. 1 CPC *versus* art. 247 CPC). Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de relever, dans un arrêt qui vient d'être publié au recueil officiel (mais non sur ce point : ATF 139 III 368, c. 1.1), que les parties ont un intérêt digne de protection à voir le Tribunal juger en procédure simplifiée, lorsque celle-ci trouve application d'après le Code. A notre avis, la règle vaut de manière identique lorsque la cause relève de la procédure ordinaire, même si le Tribunal fédéral est resté plus réservé dans cette hypothèse (TF du 10.04.2012, 4A\_87/2012 c. 3.2.3), sans doute en raison de la situation factuelle embrouillée dans l'espèce qu'il avait à trancher.

Si la solution est raisonnable, elle ne facilitera pas toujours le travail des plaideurs, qui devront déterminer, lorsque l'activité est commerciale et que les conditions subjectives de l'art. 8 CPC sont remplies, la procédure applicable pour connaître le tribunal compétent.

La réponse est claire lorsque tant la validité et l'efficacité du congé que son annulabilité sont en jeu. Le Tribunal fédéral confirme logiquement sur ce point sa jurisprudence antérieure (ATF 132 III 65 c. 3.2, JdT 2007 I 269 ; CPra Bail BOHNET/SANDOZ, art. 274f N 10). En revanche, la question demeure ouverte, comme dans l'arrêt du 10.04.2012, 4A\_87/2012 c. 3.2.3, quand seule la nullité est invoquée, en particulier à l'occasion d'une procédure d'expulsion pour laquelle les conditions du cas clair ne sont pas réunies.

A notre avis, il n'existe pas dans ce type de situations une procédure visant, à tout le moins à titre subsidiaire, un prononcé formateur du juge, élément clé de la protection contre les congés abusifs, mise en place aux art. 271 ss CO. La procédure applicable dépend alors de la valeur litigieuse. Cependant, lorsque seule la nullité ou l'efficacité du congé est invoquée, il n'existe en principe pas de période de protection de trois ans au sens de l'art. 271 al. 1 let. e CO, si bien que la valeur litigieuse, équivalant à la période courant jusqu'à l'expulsion (TF du 24.11.2011, 4A\_574/2011 c. 1.1 ; voir aussi TF du 17.11.2011, 5A\_645/2011 ; TF du 22.06.2007, 4A\_107/2007 c. 2.3. Note FB, in : RSPC 2012 107), sera le plus souvent inférieure à CHF 30'000. La procédure simplifiée trouvera donc en principe

application. CONOD (BOHNET/CONOD, Bail et procédure civile suisse : premiers développements, in : 17<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, N 61 ; voir aussi les références in 4A\_87/2012 c. 3.2.1 *in fine*, et dans l'arrêt commenté, c. 5.2) parvient finalement au même résultat, en retenant que la procédure simplifiée doit toujours s'appliquer en cas d'expulsion, par souci de protection des intérêts des parties.