

## 4. Autorités et procédure

10

TF 4A\_49/2022 (14.09.2022)

Yan Wojcik

L'irrecevabilité en procédure ordinaire de la demande reconventionnelle relevant de la « protection contre les congés »

**La demande reconventionnelle est irrecevable en procédure ordinaire lorsqu'elle porte sur des prétentions soumises de par leur nature à la procédure simplifiée. Dans le cas d'espèce, le jugement de la demande reconventionnelle impliquait que le tribunal se prononce sur l'existence de la convention comprenant le bail. Elle ne pouvait donc pas être déposée à la suite d'une demande principale qui portait sur l'inscription d'un droit d'habitation viager, soumise à la procédure ordinaire.**

Art. 224 et 243 CPC

Im ordentlichen Verfahren ist die Widerklage unzulässig, wenn sie Ansprüche zum Gegenstand hat, die, ihrer Natur nach, in sachlicher Hinsicht im vereinfachten Verfahren zu behandeln sind. Im vorliegenden Fall hatte die Widerklage einen Entscheid über den Bestand der Vereinbarung, die den Mietvertrag enthielt, zum Gegenstand. Sie durfte daher nicht in Zusammenhang mit einer Hauptklage erhoben werden, welche die Eintragung eines lebenslangen Wohnrechts zu Gegenstand hatte, und die im ordentlichen Verfahren zu behandeln ist.

Art. 224 und 243 ZPO

La domanda riconvenzionale è irricevibile in una procedura ordinaria quando si riferisce a pretese che per loro natura sono soggette alla procedura semplificata. Nel caso di specie, la decisione sulla domanda riconvenzionale implicava che il tribunale si pronunciasse sull'esistenza della convenzione comprendente la locazione. La domanda riconvenzionale non poteva quindi essere presentata a seguito di una domanda principale portante sull'iscrizione di un diritto di abitazione vita natural durante, soggetta alla procedura ordinaria.

Art. 224 e 243 CPC

1. Devant le Ministère public, B. et C. ont conclu une convention, pour solde de tout compte, qui stipule l'octroi à C. (ci-après également « le demandeur ») le droit d'habiter à vie dans un appartement appartenant à A. SA, dont B. est actionnaire et administrateur unique (ci-après également « les demandeurs reconventionnels » ou « les recourants ») contre le versement mensuel de CHF 1.-. La convention prévoit également l'annotation au registre foncier du rapport de location (« *rapporto di locazione* ») et le paiement

échelonné d'un montant de CHF 90'000.- en faveur de C. Ces obligations sont subordonnées à une obligation de comportement respectueux réciproque. Selon l'accord, la violation de cette dernière obligation par C. conduit à la caducité des obligations stipulées (« *vengono [...] a cadere* »).

2. Le demandeur saisit le Tribunal civil du district de Bellinzone (ci-après : « la première instance ») d'une demande en inscription au registre foncier d'un droit d'habitation viager. A. SA et B. concluent au rejet de la demande et, reconventionnellement, au constat de la nullité de la convention en raison de l'incapacité de discernement du demandeur, à son annulation pour vice du consentement (crainte fondée) et lésion, à sa caducité (« *decadenza* ») en raison de la violation de l'obligation de comportement respectueux réciproque, ainsi qu'à l'expulsion du demandeur de l'appartement. Le tribunal déclare irrecevable la conclusion en expulsion et rejette les demandes principales et reconventionnelles. En particulier, la première instance retient que les règles de formes nécessaires à la constitution d'un droit d'habitation n'ayant pas été respectées, la convention doit être qualifiée de contrat de bail. Ce dernier ne peut qu'être annoté au registre foncier, ce que le demandeur n'a pas requis valablement.
3. Les demandeurs reconventionnels interjettent appel. Ils concluent à la réforme de la décision par le constat, à titre principal, de la nullité ou l'annulation de la convention pour dol, crainte fondée et lésion, et à titre subsidiaire, sa caducité (« *decadenza* »). La Cour d'appel (ci-après : « la deuxième instance ») réforme le jugement, déclarant la demande reconventionnelle (entièrement) irrecevable. Les demandeurs reconventionnels saisissent le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile (cf. TF, 14.09.2022, 4A\_49/2022, c. 1).
4. Après quelques considérants sur la recevabilité du recours, les novas devant le Tribunal fédéral et les exigences relatives à la motivation d'un recours, le Tribunal fédéral rappelle les considérants de l'arrêt cantonal. La deuxième instance a retenu que le paiement de CHF 90'000.- n'était pas discuté entre les parties et que le contrat de bail (en raison de sa valeur capitalisée) constituait l'élément prépondérant de la convention. Au sujet de la demande reconventionnelle, il a été retenu que la notion de « protection contre les congés » devait être interprétée de manière large et couvre les procédures dans lesquelles le tribunal doit se prononcer sur la fin du bail et l'expulsion du locataire. Le jugement attaqué – ayant pour objet l'expulsion du locataire – présupposait ainsi l'examen du contrat de bail entre les parties. Les demandeurs reconventionnels demandaient donc en

substance à la première instance de se prononcer sur la validité ou l'éventuelle fin du contrat de bail. Cette question relevait par nature (et indépendamment de la valeur litigieuse) de la procédure simplifiée et de la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 lit. a CPC), ce qui entraînait l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle déposée en procédure ordinaire.

5. Le Tribunal fédéral revient sur les griefs des recourants. Sur le plan procédural, ces derniers soutiennent en substance que seule la prétention en expulsion devrait être déclarée irrecevable. Les recourants s'appuient à cet égard sur l'ATF 143 III 506 et prétendent que les art. 224 al. 1 et 243 al. 1 CPC ne feraient pas obstacle à une demande reconventionnelle en constat négatif, de telle sorte que l'action reconventionnelle portant sur le constat de la nullité ou de la caducité du contrat serait recevable. Ils retiennent également que l'ATF 142 III 690 ne trouvait pas à s'appliquer dans le cas d'espèce, car la demande principale était soumise à la procédure ordinaire. Ils se prévalent du principe de la bonne foi et considèrent que la première instance aurait dû attirer leur attention sur l'existence d'un problème procédural et non que la Cour d'appel les sanctionne a posteriori. Sur le plan matériel, les recourants contestent la qualification de la convention, puisque cette dernière avait pour but de clore la procédure pénale et ne serait pas de nature civile, sauf à avoir été conclue devant une autorité incompétente. Ils soutiennent que les conditions de la lésion sont réunies et contestent que le paiement de CHF 90'000.- n'ait fait l'objet d'aucune discussion particulière (« *non sarebbe stato oggetto di particolari discussioni* »).
6. Le Tribunal fédéral revient sur les principes applicables à la demande reconventionnelle et à la notion de « protection contre les congés ». La jurisprudence fédérale (ATF 143 III 506) retient qu'une demande reconventionnelle, dont la valeur litigieuse est supérieure à CHF 30'000.-, est en principe irrecevable en procédure simplifiée. La recevabilité, en procédure ordinaire, d'une demande reconventionnelle dont la valeur litigieuse est inférieure à CHF 30'000.- n'est pas tranchée. Plusieurs auteurs se prononcent en faveur de l'irrecevabilité, en procédure ordinaire, de la demande reconventionnelle soumise à la procédure simplifiée pour des raisons de protection sociale et sans égard à sa valeur litigieuse (art. 243 al. 2 CPC). Le Tribunal fédéral rappelle ensuite l'interprétation large de la notion de « protection contre les congés » retenue (notamment) par les ATF 142 III 690 et 142 III 402 (cf. N 10).
7. Faute d'action partielle, le Tribunal fédéral écarte l'exception topique dans le cas d'espèce. Après avoir constaté que les recourants ne parviennent pas à démontrer (selon les exigences en la matière) que l'obligation de verser CHF 90'000.- était discutée entre

les parties, il confirme que la convention comportait un contrat de bail et précise que sa conclusion devant une autorité pénale demeure sans incidence sur sa qualification.

8. Le Tribunal fédéral retient ensuite que les recourants ont reconventionnellement demandé à la première instance de constater la nullité du contrat (respectivement de l'annuler) ou, à titre subsidiaire, de le déclarer caduc (« *decaduto* ») et, par conséquent, d'ordonner au demandeur d'évacuer l'appartement (« *a lasciare l'appartamento* »). L'existence de la convention, dont le rapport de bail est un élément essentiel, constituait ainsi une question préalable à la demande d'expulsion. Le traitement des prétentions formulées dans la demande reconventionnelle impliquait donc une décision du tribunal sur la fin du bail (« *sulla fine del "rapporto di locazione"* »), de telle sorte que la demande reconventionnelle était soumise à la procédure simplifiée. Le Tribunal fédéral précise que le jugement de la demande reconventionnelle ne pouvait pas être scindé entre la partie concernant la demande reconventionnelle en constat négatif d'une part, et d'autre part la demande d'expulsion, puisque la décision sur la première était également pertinente pour la seconde. Le grief tiré de la violation du principe de la bonne foi est également rejeté, puisqu'il appartient à une autorité cantonale de dernière instance de vérifier d'office la compétence matérielle de l'instance cantonale (TF, 16.08.2018, 4A\_359/2017, c. 4.5). Ainsi, dans la mesure où il est recevable, le recours est rejeté.

### Note

9. L'arrêt ici commenté porte sur la recevabilité d'une demande reconventionnelle. Plus précisément, le Tribunal fédéral tranche la question de la recevabilité d'une demande reconventionnelle soumise de par la nature des prétentions à la procédure simplifiée lorsque la demande principale est soumise à la procédure ordinaire. Le présent commentaire est l'occasion de revenir sur la notion de « protection contre les congés » et sur la condition de l'identité des procédures pour le dépôt d'une action reconventionnelle.
10. Dans l'arrêt commenté, le Tribunal fédéral rappelle l'interprétation large retenue pour la notion de « protection contre les congés » au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC (TF, 14.09.2022, 4A\_49/2022, c. 4.3.1.4). Cette notion doit être comprise de manière large afin de protéger le locataire pour qu'il puisse bénéficier d'une procédure moins formelle, plus rapide et prévoyant une plus grande implication du juge en raison de la maxime inquisitoire sociale. « [Un] litige relève donc de la "protection contre les congés" dès que le tribunal doit se prononcer sur la fin du bail, que ce soit par exemple 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 [...] ou qu'il l'ait été par le bailleur de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion ou en constatation de la fin du bail » (ATF 142 III 690, c. 3.1). L'arrêt commenté rappelle également qu'une requête en expulsion d'un locataire implique en particulier que le bail ait pris fin (ATF 142 III 402, c. 2.4) et retient que le constat de l'inexistence de la convention ne peut être distingué de l'expulsion du demandeur, puisqu'il s'agit d'une question préalable. Cet arrêt exemplifie l'hypothèse où le tribunal est appelé à se prononcer sur la fin du bail en raison de l'inexistence d'un rapport contractuel.*

11. Les prétentions soulevées dans la demande reconventionnelle relèvent de la « protection contre les congés ». Lorsqu'un bailleur se prévaut, à l'appui de ses prétentions, de la nullité du contrat de bail, pour incapacité de discernement, ou de son annulation, pour vice du consentement, la procédure simplifiée trouve donc à s'appliquer en raison de la nature des prétentions invoquées. L'interprétation donnée à l'inexistence du contrat de bail est également large et se recoupe avec les questions de validité du contrat (cf. TERCIER/PICHONNAZ, *Le droit des obligations*, 6<sup>e</sup> éd., Genève/Zurich/Bâle 2019, N 527 ss). En raison du prononcé d'irrecevabilité de la demande reconventionnelle retenue, l'arrêt commenté n'examine pas le bien-fondé de la question de la caducité du contrat. Nous ne pouvons donc que supposer les règles juridiques visées par les demandeurs reconventionnels. Il nous semble que ces derniers retenaient que le respect de l'obligation de comportements respectueux réciproques constituait une condition résolutoire et invoquaient ainsi son avènement. A notre sens, la prétention en constat de l'avènement d'une telle condition relève également de la « protection contre les congés ».
12. Cet arrêt illustre l'absence de corrélation entre la « protection contre les congés » au sens du CPC et les normes juridiques applicables au jugement des prétentions. L'interprétation jurisprudentielle de la notion précitée est fondée sur le besoin de protection du locataire (TF, 14.09.2022, 4A\_49/2022, c. 4.3.1.4 ; cf. ég. CPra Bail-BOHNET, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, art. 243-247 CPC N 8 *in fine*). La notion de « protection contre les congés » détermine également l'application de la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC). Cette maxime trouve à s'appliquer, en conséquence, indépendamment des règles de droit applicables à la solution du litige, p.ex. si le litige s'articule, comme dans le cas d'espèce, autour des règles de la partie générale du CO. L'interprétation large de la protection contre les congés garantit ainsi efficacement le besoin de protection du locataire confronté à un risque d'expulsion, qui ne varie pas au gré des normes juridiques applicables.

13. Les prétentions des demandeurs reconventionnels, soumises en raison de leur nature à la procédure simplifiée et à la maxime inquisitoire sociale, ne peuvent pas être reconventionnellement portées devant un tribunal saisi d'une demande principale en procédure ordinaire. L'irrecevabilité s'impose afin de garantir au locataire la possibilité d'élever des prétentions, dont la valeur litigieuse dépasse CHF 30'000.-, sans craindre une tentative du bailleur de l'expulser au moyen d'une demande reconventionnelle. Admettre l'inverse reviendrait à permettre aux bailleurs de tenter d'expulser le locataire dans des procédures qui ne relèveraient pas de la procédure simplifiée. Le risque de supporter les frais judiciaires apparaît alors (trop) peu dissuasif.
14. On peut toutefois s'interroger sur une éventuelle renonciation par le locataire à la protection que la loi lui offre, à tout le moins lorsqu'il dépose en procédure ordinaire une action reconventionnelle soumise de par la nature de ses prétentions à la procédure simplifiée. Offrir cette possibilité à la seule partie locataire nécessiterait vraisemblablement un changement législatif et soulèverait plusieurs questions en lien avec le principe de l'égalité des armes. Le législateur ne se dirige pas dans cette direction (cf. DIETSCHY-MARTENET, *Le cumul d'action, l'action partielle et la demande reconventionnelle*, N 55, in : Bohnet/Dupont (édit.), *Dix ans de Code de procédure civile*, Bâle/Neuchâtel 2020).
15. Cet arrêt, rendu peu avant l'adoption de la modification du CPC du 17 mars 2023 (Amélioration de la praticabilité et de l'application du droit ; RO 2023 491), concerne des questions qui n'ont pas été envisagées par ladite réforme. Le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la recevabilité en procédure ordinaire d'une action reconventionnelle soumise à la procédure simplifiée dépendra, en principe, des raisons de son application. En cas de procédure simplifiée applicable en raison de la valeur litigieuse, l'action reconventionnelle sera recevable (art. 224 al. 1<sup>bis</sup> let. a nCPC). En cas de procédure simplifiée applicable en raison de la nature des prétentions, l'action reconventionnelle sera irrecevable conformément à l'art. 224 al. 1 CPC inchangé par la révision précitée. Par souci d'exhaustivité, il convient encore de réserver les questions liées aux actions partielles que le Tribunal fédéral évoque et écarte dans l'arrêt commenté (TF, 14.09.2022, 4A\_49/2022, c. 4.3.2.1 ; cf. ég art. 224 al. 1<sup>bis</sup> let. b nCPC).
16. L'irrecevabilité de la demande reconventionnelle, au lieu de son rejet, permet un nouveau procès sur les prétentions élevées (cf. sur l'autorité de la chose jugée d'une décision d'irrecevabilité, CR CPC-BOHNET, art. 59 N 112). Quant au demandeur, il pourra, à nouveau, exercer sa prétention en annotation du bail

au registre foncier. Cette prétention est soumise de par sa nature à la procédure simplifiée (ATF 148 III 415, commenté dans DB 2023 N 11) et les prétentions reconventionnelles seront alors recevables. *Ceteris paribus*, l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle replace ainsi les parties dans leur situation initiale.