

[1112] Extrait de l'arrêt de la 1^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral dans la cause M.X. contre Y. SA (recours en matière civile) 4A_501/2011 du 15 novembre 2011

Art. 74 al. 1 lit. a, 75 LTF; Expulsion; valeur litigieuse

Lorsque les conditions formelles de la résiliation fondées sur l'art. 257d CO sont remises en cause, la valeur litigieuse n'est pas celle de la durée devant s'écouler jusqu'à l'expulsion par la police.

Art. 74 Abs. 1 lit. a, 75 BGG; Ausweisung; Streitwert

Wo die formellen Voraussetzungen der Kündigung gestützt auf Art. 257d OR bestritten sind, richtet sich der Streitwert nicht nach der bis zur polizeilichen Ausweisung verbleibenden Zeit.

Art. 74 cpv. 1 lit. a; 75 LTF; Sfratto, valore litigioso

Quando sono messe in discussione le condizioni formali della disdetta fondata sull'art. 257d CO, il valore litigioso non corrisponde al periodo di tempo che dovrà verosimilmente trascorrere fino allo sfratto da parte della polizia.

1.1 L'ordonnance attaquée a été rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) dans le cadre d'une affaire pécuniaire. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15 000 fr. en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF). La recourante est d'avis que la valeur litigieuse de la présente contestation peut être arrêtée à 13 950 fr. Elle la calcule en supputant le nombre de mois – une dizaine, selon elle – qui s'écouleront vraisemblablement entre la date du dépôt de son recours et celle où son expulsion pourra être exécutée par la force publique, puis en multipliant le chiffre retenu par le montant du loyer mensuel (10 × 1 395 fr). Toutefois, le calcul qu'elle propose n'est pas correct. Ce n'est, en effet, pas la seule procédure d'expulsion proprement dite, c'est-à-dire l'exécution de l'ordonnance d'expulsion, qui est en cause ici (pour un ex., cf. l'arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2), mais bien, quoique de manière indirecte, cette ordonnance même, puisque, en réalité, la recourante conteste que les conditions (formelles) d'application de l'art. 257d CO aient été réalisées dans le cas concret. Or, selon la jurisprudence, dans une contestation portant sur la validité de la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (arrêt 4A_189/2011 du 4 juillet 2011, destiné à la publication, consid. 1.1 et les arrêts cités). En l'espèce, eu égard au montant du loyer mensuel, la valeur litigieuse atteint aisément le seuil de 15 000 fr. fixé pour la recevabilité du recours en matière civile. Tel est d'ailleurs le résultat auquel la Cour d'appel civile a abouti dans son arrêt du 2 septembre 2011 (p. 4). Point n'est, dès lors, besoin d'examiner si les deux problèmes que la recourante soulève dans son

mémoire sont des questions juridiques de principe visées par l'art. 74 al. 2 let. a LTF.

N O T E *François Bohnet (Cas du cahier) Expulsion et valeur litigieuse* 

La valeur litigieuse liée à une conclusion en expulsion peut avoir une incidence sur la procédure applicable en première instance et sur les voies de recours ouvertes. On sait le premier point sujet à controverse: lorsque l'expulsion n'est pas requise par la voie du cas clair (procédure sommaire de l'art. 257 CPC), se pose la question de savoir si la valeur litigieuse détermine laquelle des procédures simplifiée (art. 243 ss CPC) ou ordinaire (art. 220 CPC) est applicable. Lorsque l'expulsion est requise à titre reconventionnel à l'occasion d'une procédure en annulation du congé, soumise par définition à la procédure simplifiée lorsqu'elle porte sur un bail à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux (art. 243 al. 2 let. c CPC), un souci de cohérence du système justifie que l'on soumette l'expulsion à la même procédure: on ne comprendrait pas qu'il soit nécessaire, suivant la valeur litigieuse de la conclusion en expulsion, d'attendre le rejet de la demande en annulation et en prolongation pour déposer une demande d'expulsion en procédure ordinaire (art. 90 let. b CPC), alors que celle-ci s'inscrit dans le prolongement de la fin du bail (FRANÇOIS BOHNET, *Le droit du bail en procédure civile suisse*, 16^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, N 143, 198). La question est plus épineuse en revanche quand l'expulsion ne s'inscrit pas dans un tel contexte: qu'en est-il lorsque le locataire n'a pas agi en annulation du congé, mais qu'il attend une éventuelle procédure d'expulsion pour faire valoir que le congé était inefficace, faute par exemple de respect des conditions de l'art. 257d ou de l'art. 257 f CO? A priori, il faut dans un tel cas calculer la valeur litigieuse pour déterminer la procédure applicable (art. 92 CPC). Celle-ci correspond selon l'arrêt commenté à la période durant laquelle le contrat devrait nécessairement subsister si la résiliation devait se révéler inefficace (comp. également TF 4A_493/2007 du 4 février 2008, consid. 1 et TF 4C.124/2005 du 26 juillet 2005 consid. 1.1). Cependant, le congé inefficace s'assimilant à un congé nul (CPra Bail-Wessner, art. 257d N 40), inutile pour le locataire d'agir en annulation du congé dans un tel cas, si bien l'art. 271 al. 1 let. e CO, qui vise à permettre au locataire de faire valoir ses droits devant l'autorité de conciliation et le juge compétent sans craindre une résiliation de son contrat, ne trouve pas à s'appliquer (TF in DB 2008 N 20, 4C_432/2006 consid. 4.4, qui mentionne tant le congé nul que le congé inefficace; voir également TF 4C.252/2002, consid. 3.1 et 3.2: congé nul pour vice de forme ou pour défaut de «qualité pour agir»; CPra Bail-Montini, art. 266o N 9 et les réf.). Dès lors, il ne faut pas retenir, comme le fait sans discussion le Tribunal fédéral dans l'arrêt commenté, une valeur litigieuse prenant en compte une période de protection de trois ans, mais seulement le délai de congé ordinaire, soit en principe trois mois pour la fin d'un trimestre de bail pour les baux d'habitations. Si l'on applique cette solution, la valeur litigieuse ne dépassera généralement pas CHF 30 000.– et la procédure simplifiée s'appliquera. Cependant, doit-on retenir cette seule période lorsqu'en réalité la durée de la procédure d'expulsion elle-même sera plus longue? A notre sens, c'est bien cette dernière période (6–10 mois) qui est déterminante, comme l'a jugé le Tribunal fédéral 9 jours plus tard dans l'arrêt TF 4A_574/2011 du 24 novembre 2011, consid. 1.1: «L'intérêt économique des recourants peut être assimilé à la valeur que représente la cession de ces locaux à l'intimée pendant la période où le déguerpissement de celle-ci ne peut pas être exécuté par la force publique» (voir aussi TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011; 4A_107/2007 du 22 juin 2007 consid. 2.3). L'affaire portait également sur une

procédure d'expulsion à l'occasion de laquelle le locataire avait fait valoir la nullité du congé pour violation de l'art. 257d CO. Le Tribunal fédéral citait du reste à cette occasion l'arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2, jugé inapplicable dans une telle situation quelques jours plus tôt. A notre sens, la distinction entre les procédures qui ne portent que sur l'expulsion et celles qui portent sur la validité du congé et/ou le principe d'une prolongation du bail (voir 4A_107/2007 du 22 juin 2007 consid. 2.3; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2) ne vaut que lorsqu'est en cause l'annulation du congé ou la prolongation du bail. Seule dans ces cas la durée de protection de l'art. 271 al. 1 let. e CO trouve à s'appliquer et détermine la valeur litigieuse (ATF 137 III 389 consid. 1.1). Si, comme en l'espèce, le locataire conclut au rejet de la demande en expulsion en invoquant la nullité du congé, son inefficacité ou un motif de procédure, la valeur litigieuse correspond en revanche à la période durant laquelle l'évacuation des locaux ne pourra être exigée.

[1113] Extrait de l'arrêt de la 1^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral dans la cause Ville de Genève contre X. (recours en matière civile) 4A_278/2011 du 25 août 2011

Art. 74 al. 1 LTF; Valeur litigieuse de la décision en matière d'expulsion

En principe la valeur litigieuse d'un procès concernant exclusivement l'expulsion est fonction de l'intérêt économique que représente pour le bailleur la disparition du dommage que la mise en œuvre retardée de son projet de vente lui faisait subir. Question laissée ouverte lorsque le propriétaire n'entend pas vendre le bien mais le mettre à disposition d'autres personnes dans le besoin.

Art. 74 Abs. 1 BGG; Streitwert des Ausweisungsentscheids

Der Streitwert eines Verfahrens, das ausschliesslich die Ausweisung zum Gegenstand hat, richtet sich grundsätzlich nach dem wirtschaftlichen Interesse, das für den Vermieter im Wegfall des Schadens besteht, den ihm die verspätete Verwirklichung seiner Verkaufsabsicht verursacht. Frage offen gelassen, wenn der Eigentümer die Mietsache nicht zu verkaufen, sondern diese anderen Personen in Not zur Verfügung zu stellen gedenkt.

Art. 74 cpv. 1 LTF; Valore litigioso della decisione in materia di sfratto

In principio il valore litigioso di un processo che riguarda esclusivamente lo sfratto è funzionale all'interesse economico che rappresenta per il locatore la sparizione del danno che gli causa la concretizzazione ritardata del suo progetto di vendita. Questione lasciata indecisa quando il proprietario non intende vendere il bene ma metterlo a disposizione di altre persone trovantesi nel bisogno.

1.1 La cour cantonale a nié la compétence *ratione materiae* du Tribunal de première instance pour statuer sur la requête en évacuation déposée par la recourante. Une telle décision est finale au sens de l'art. 90 LTF (ATF 135 V 153 consid. 1.3 p. 156).

1.2 Le litige au fond a trait à l'expulsion de l'intimé de l'appartement mis à sa disposition par la recourante. Les contestations portant sur l'usage d'une chose sont de nature pécuniaire (cf. arrêt 4A_107/2007 du 22 juin 2007 consid. 2.3 non publié in ATF