

Résumé et analyse

Proposition de citation :

François Bohnet, procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015

Procédure d'expulsion en cas clair admissible en cas de procès parallèle en contestation du congé

Art. 64 al. 1 let. a, 257 al. 1 et 3 ; 243 al. 2 let. c, 247 al. 2 let. a ; 58 al. 1 CPC ; 257d CO ; 9, 29 al. 2 Cst.

Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion

François Bohnet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_184/2015, destiné à la publication, se penche sur la possibilité pour le bailleur de procéder à l'expulsion par la voie du cas clair lorsque le locataire a, de son côté, agi en annulation du congé.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A. GmbH et B. AG sont liés par un bail commercial portant sur un café avec Kiosk et Take-Away. La bailleuse débute une procédure d'expulsion par la voie du cas clair devant le Tribunal du commerce du canton de Zurich. B. AG obtient un prononcé d'expulsion par cette voie. A. GmbH recourt contre cette décision auprès du Tribunal fédéral. Elle fait valoir qu'elle avait de son côté déposé une requête en annulation du congé avant le dépôt de la requête d'expulsion par la voie du cas clair, si bien que celle-ci aurait dû être déclarée irrecevable.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral retient, au vu des travaux préparatoires, conformément à sa jurisprudence à tout le moins implicite, aux décisions des cantons et à la doctrine majoritaire, qu'une procédure en expulsion par la voie du cas clair et une demande en annulation du congé n'ont pas le même objet (art. 64 al. 1 let. a CPC), si bien que rien ne s'oppose au recours à la procédure sommaire alors même qu'une requête en annulation du congé est pendante devant l'autorité de conciliation. Dans le cadre de son examen des conditions de l'expulsion, le juge du cas clair examine préjudiciellement si le congé est valable (c. 3.2).

Après un rappel des conditions du cas clair et de la jurisprudence rendue sur ce thème (c. 4.2.1), le Tribunal fédéral relève qu'en procédure du cas clair, la maxime des débats est de rigueur. En procédure d'annulation du congé, c'est la maxime inquisitoire sociale qui s'applique en revanche. Il en résulte que le demandeur doit démontrer qu'il n'existe aucun doute quant à l'exactitude de l'état de fait et que la résiliation paraît clairement justifiée sur cette base (c. 4.2.2).

En l'occurrence, le Tribunal fédéral confirme que les conditions d'une résiliation pour non-paiement du loyer étaient remplies. La locataire ne peut rien tirer du fait que la bailleuse aurait déjà pu

résilier auparavant pour un tel motif, le Tribunal fédéral renvoyant à cet égard à sa jurisprudence restrictive quant à la possibilité d'un abus de droit en cas de résiliation respectant les conditions de l'art. 257d CO (ATF 140 III 591 c. 1) (c. 4.4).

III. Analyse

Cet arrêt assoit la jurisprudence du Tribunal fédéral quant à la faculté d'agir en expulsion par la voie du cas clair en cas de procédure parallèle en annulation du congé. Le Tribunal fédéral déclare pour la première fois expressément qu'il n'y a pas litispendance (art. 64 al. 1 let. a CPC) entre la requête en expulsion et celle en annulation du congé, faute d'identité d'objet. La procédure en annulation du congé ne peut donc remettre en cause l'expulsion que s'il en résulte que l'état de fait ou la situation juridique n'est pas clair. Tel n'est pas le cas selon la jurisprudence cantonale si la procédure d'annulation n'est entamée que comme une défense de façade sans début de justification crédible¹. Le Tribunal fédéral avait quant à lui déjà eu l'occasion de retenir que la situation juridique était claire lorsque le locataire soutenait que le congé devait être annulé parce qu'il avait payé avec 8 jours de retard son arriéré, alors qu'un tel retard exclut cette annulation². Sont aussi voués à l'échec des arguments sans pertinence, censés démontrer le caractère abusif du congé³. Il va également de soi que l'argument selon lequel le congé est abusif est voué à l'échec lorsque le locataire n'a pas attaqué le congé valablement dans le délai de déchéance de l'art. 273 CO⁴.

¹ TC NE, CACIV 2011.56 ; TC VD, CACI 18.08.2011/199, JdT 2011 III 146 ; TC VD, CACI 14.09.2011, CdB 2012 25.

² TF du 07.11.2013, 4A_549/2013. Voir cependant TF du 10.05.2012, 4A_187/2012, qui relate les procédures cantonales précédentes : refus du cas clair par le juge de paix en cas de paiement de l'arriéré un jour après l'échéance du délai comminatoire.

³ TF du 28.05.2014, 4A_252/2014, qui examine cependant longuement les arguments des recourants.

⁴ Dans ce sens, TF du 14.11.2013, 4A_469/2013, c. 4. Voir aussi TF, SJ 2005 I 249.