

CA/CH  
73.2i  
CA/CH  
87i

## NOTE

Yan Wojcik, assistant-doctorant à l'université de Neuchâtel, avocat

## L'annotation du bail au registre foncier ou la nature triple de la «protection contre les congés»

Cet arrêt du Tribunal fédéral se prononce sur l'étendue de la procédure simplifiée par le prisme de la compétence du tribunal de commerce. L'art. 243 al. 3 CPC retient que la procédure simplifiée ne s'applique pas aux litiges pour lesquels est compétent le tribunal de commerce au sens de l'art. 6 CPC. Le Tribunal fédéral déduit de cette disposition que la procédure applicable prime la compétence matérielle du tribunal de commerce. Ce dernier ne peut donc connaître d'un litige soumis à la procédure simplifiée selon l'art. 243 al. 1 et 2 CPC (ATF 143 III 137, consid. 2.2; ATF 142 III 788, consid. 4.1; ATF 142 III 515, consid. 2.2.4; ATF 139 III 457, consid. 4.4.3.3). L'arrêt s'articule ainsi autour de l'étendue de la «protection contre les congés» (art. 243 al. 2 lit. c CPC). Pour déterminer si cette dernière notion couvre la prétention en annotation du contrat de bail au registre foncier, le Tribunal fédéral examine les effets de cette institution.

Plusieurs effets sont rattachés à l'annotation du contrat de bail au registre foncier (cf. BSK ZGB II-SCHMID, art. 959 N 2 ss; CR CC II-MÖÖSER, art. 959 N 10 ss). L'effet retenu dans l'analyse du Tribunal fédéral est ancré à l'art. 261b al. 2 CO (consid. 3.3.3). L'annotation du bail au registre foncier protège le locataire, par l'acquisition d'un caractère propter rem (BSK ZGB II-SCHMID, art. 959 N 21; cf. également, ПЛОТЕТ, Le principe «la vente ne rompt pas le bail» et le système général des droits réels, Berne 1993, N 234 ss), contre une résiliation de la part de l'acquéreur de l'immeuble qui ferait valoir un besoin propre urgent. Ce faisant, au vu du principe légal «la vente ne rompt pas le bail», l'annotation du bail au registre foncier est devenue une institution «des (vorsorglichen) Kündigungsschutzes» (consid. 3.3.1 s.).

Le raisonnement du Tribunal fédéral se fonde sur l'acceptation large de la notion de «protection contre les congés» (consid. 3.1). Ainsi, selon la jurisprudence fédérale, la procédure simplifiée trouve à s'appliquer dès que le litige s'articule autour de la fin du bail, «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» (ATF 142 III 690, consid. 3.1, TF 4A\_359/2017, consid. 4.3). Cette interprétation s'explique par le besoin de protection du locataire. Le besoin de protection découle de la gravité des conséquences d'une perte du litige (ATF 142 III 402, consid. 2.5.4). Le Tribunal fédéral motive également l'application de la procédure simplifiée en tant que prolongement de la protection garantie par la loi au locataire (ATF 142 III 402, consid. 2.5.4).

Soumettant la prétention en annotation à la procédure simplifiée, l'arrêt ici commenté se distingue de ces considérants usuels sur l'étendue de la procédure simplifiée. D'une part, les dispositions qui régissent l'annotation du contrat de bail au registre foncier ne s'inscrivent pas dans les corps de règles typiques de la protection du locataire (consignation du loyer, protection contre les loyers abusifs, protection contre les congés [HEINZMANN, La procédure simplifiée – Une émanation du procès civil social, thèse, Genève/Zurich/Bâle 2018, N 116, qui retient qu'il s'agit de domaines présentant une grande importance pour la protection des locataires]). De plus, l'effet protecteur de l'annotation suppose une stipulation contractuelle idoine (art. 261b al. 1 CO; BSK ZGB II-SCHMID, art. 959 N 22). La prétention en

annotation sert ainsi la mise en œuvre d'une protection convenue entre les parties. Elle ne constitue donc pas la simple mise en œuvre de la loi. D'autre part, la prétention en annotation du contrat de bail est indépendante de la fin du bail. Cette prétention n'implique ni l'existence d'un congé, ni l'inexistence d'un rapport contractuel ou l'expiration d'un bail de durée déterminée. Au contraire, l'annotation protège le locataire contre une résiliation émanant d'un futur propriétaire (CPra Bail-MARCHAND, art. 261b CO N 10). En conséquence, le Tribunal fédéral étend la procédure simplifiée à la mise en œuvre d'institutions qui protègent le locataire contre une fin du bail. Cette extension constitue donc la médiane des deux voies précédentes.

On peut en déduire la nature triple de la «protection contre les congés». Premièrement, cette notion sert la (simple) mise en œuvre de la protection légale du locataire. Deuxièmement, elle offre une protection procédurale au locataire en présence de litiges dont les conséquences sont importantes, à savoir la fin du bail. Troisièmement – ce que l'arrêt ici commenté apporte – la «protection contre les congés» englobe également la mise en œuvre d'institutions qui prémunissent le locataire contre une fin de bail. Ce troisième pan ne s'inscrit pas à proprement parler dans les deux premiers, dans la mesure indiquée au paragraphe précédent. A notre sens, si l'arrêt emporte la conviction par le résultat auquel il parvient, sa portée n'est pas immédiatement perceptible. En effet, circonscrire avec certitude l'ensemble des institutions qui protègent le locataire contre une fin du bail ne constitue pas un exercice facile (WOJCIK, La prétention en annotation du bail au registre foncier est soumise à la procédure simplifiée (arrêt 4A\_199/2022), Newsletter Bail.ch novembre 2022, p. 5 s.).

XVII. Summarisches Verfahren – Procédure sommaire –  
Procedura sommaria

Gesetzliches Pfandrecht – Hypothèque légale – Ipoteca legale

[2708] Auszug aus dem Urteil der II. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts  
i.S. A. AG gegen B. (Beschwerde in Zivilsachen) 5A\_280/2021 vom 17. Juni 2022Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB; Art. 55 Abs. 1 ZPO; Behauptungslast im summarischen  
Verfahren zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Die Anforderungen an die Glaubhaftmachung im Sinne von Art. 961 Abs. 3 ZGB sind von den Anforderungen an der Tatsachenbehauptung zu unterscheiden. Gelingt es einer Partei nicht, eine bestrittene Tatsache hinreichend zu substantzieren, so erübrigt sich eine Beweisabnahme, weil die gegnerische Tatsachenbehauptung dann als anerkannt gelten muss. Dass im summarischen Verfahren nur in Ausnahmefällen ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet werden soll, ändert daran nichts, sondern hat nur zur Folge, dass die gesuchstellende Partei ihren Tatsachenvortrag in Erwartung von Bestreitungen schon in ihrer ersten Eingabe hinreichend substantzieren muss.