

FACULTÉ DE DROIT
DE L'UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

Dix ans de cas clairs en droit du bail



François Bohnet

Texte de François Bohnet et Luca Melcarne

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

Plan

- I. Un exemple à titre d'introduction
- II. Rappel historique
- III. Champ d'application en droit du bail
- IV. Les conditions
 - A. *Les faits*
 - 1. La notion de « l'état de fait »
 - 2. L'état de fait non litigieux
 - 3. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé
 - B. *Le droit*
 - 1. La notion de « situation juridique »
 - 2. La situation juridique claire

V. La procédure

(A-C) *Support écrit*

D. *La requête*

E. La prise de position de la partie requise

1. Le principe
2. Le défaut

F. Le deuxième échange ?

G. *Les preuves*

H. Les conclusions

1. De la partie requérante
2. De la partie requise

VI. Conclusion

I. Un exemple à titre d'introduction



Le locataire B. est en retard pour le paiement du loyer de son appartement du mois d'avril 2020.

Le bailleur C. le met en demeure de payer l'arriéré dans les 30 jours.

Faute de paiement, le bailleur C. résilie l'appartement pour fin juin 2020 (art. 257d CO).

Le cas est-il clair au sens de l'art. 257 CPC?

I. Un exemple à titre d'introduction



1. Date de la mise en demeure...
 2. ... et de sa notification
 3. Forme de la notification et délai
 4. Date de la résiliation...
 5. ... et de sa notification
 6. Allégués et pièces de la requête
 7. Position du défendeur
-

II. Rappel historique



1. Procédure inconnue dans les cantons romands.
 2. Reprise d'anciennes procédures alémaniques.
 3. Introduite dans le CPC.
 4. Particularité: prononcé définitif en procédure sommaire.
 5. Garantie: si le défendeur a un argument, le cas clair est refusé.
-

III. Champ d'application en droit du bail



- Expulsion du locataire (art. 257d, voire f CO, 266h CO)
- Loyers arriérés et indemnité pour occupation illicite
- Résiliation ordinaire
- Constatation de la nullité, respectivement de l'inefficacité de la résiliation du bail
- Annulation d'un congé manifestement abusif
- Clause pénale
- Dommages et intérêt
- Réduction du loyer pour cause de défauts de la chose louée (art. 259d CO)
- Contestation du loyer initial (art. 270 CO)
- D'une augmentation de loyer en cours de bail (art. 270b al. 1 CO)
- Prolongation du bail (art. 272 CO)

IV. Les conditions

A. Les faits

1. La notion de « l'état de fait »

Le complexe de faits représente l'ensemble des événements – ce qui se produit, arrive ou apparaît – qui fondent les conclusions et, par là même, est susceptibles de produire des conséquences juridiques dans une cause donnée.

Le fondement juridique est sans incidence.

Arrêt de principe: ATF 139 III 126.

IV. Les conditions

A. Les faits

2. L'état de fait non litigieux



L'état de fait « *n'est pas litigieux* », au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC, lorsque la partie requise ne conteste *absolument pas* ou qu'elle ne conteste *pas suffisamment* l'état de fait allégué par la partie requérante.

Plus les allégués de la partie requérante sont motivés dans sa requête en cas clair, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie requise sont élevées, afin que l'état de fait puisse être.

IV. Les conditions

A. Les faits

2. L'état de fait non litigieux

Attention: L'absence de prise de position de la partie requise (défaut) ne permet pas, à elle seule, de retenir que l'état de fait n'est pas litigieux.

Ainsi, lorsqu'un bailleur requiert l'expulsion du locataire par la voie du cas clair **sans déposer la lettre de résiliation** à l'appui de sa requête, le tribunal peut faire usage de l'art. 153 al. 2 CPC, aux termes duquel ce dernier peut administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté.

Le tribunal pourrait requérir la production par le bailleur de la résiliation du bail par formule officielle ou de la mise en demeure adressée aux deux conjoints.

IV. Les conditions

A. Les faits

2. L'état de fait non litigieux

En bref:

1. la partie requise ne prend pas position (**défaut**) et le tribunal, en l'absence de motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté, considère l'état de fait contenu dans la requête comme admis ;
2. la partie requise se prononce sur la requête et admet l'état de fait, soit qu'elle acquiesce aux conclusions de la requête, soit qu'elle ne conteste que l'appréciation juridique des faits allégués par la partie requérante ;
3. la partie requise se prononce sur la requête mais procède à une simple **contestation en bloc** de l'état de fait, de sorte que celle-ci n'est pas suffisante pour admettre que l'état de fait est litigieux.

IV. Les conditions

A. Les faits

3. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé

Tel est le cas lorsque les faits peuvent être **établis sans retard et sans trop de frais** (ATF 144 III 462, cons. 3.1).

- La preuve n'en est pas pour autant facilitée : la partie demanderesse doit ainsi apporter la **preuve certaine** des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas.
- Preuve faite essentiellement par titres.
- Tel n'est pas le cas si le défendeur fait valoir, essentiellement par titre, des objections et exceptions motivées et concluantes, à savoir **qui ne peuvent pas être écartées immédiatement** sans retard ni trop de frais, et qui sont de nature à ébranler la conviction du tribunal.



IV. Les conditions

A. Les faits

3. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé

Ainsi, en cas de **requête en expulsion** du locataire:

- ✓ Le bailleur devra notamment **alléguer** et **prouver** que le contrat de bail a **valablement** été **résilié** (ou que la durée de ce dernier est arrivée à l'échéance).
- ✓ Partant, la **validité formelle** de la résiliation du bail doit, si elle est contestée par le locataire, être démontrée par le bailleur.

IV. Les conditions

A. Les faits

3. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé

- ✓ Le fardeau de la preuve de la **notification d'un congé** respectant les exigences légales lui incombe, dès lors qu'il s'agit d'un fait générateur.
- ✓ L'**allégation implicite du respect de la forme** suppose à tout le moins que le bailleur allègue avoir résilié le bail conformément à la loi. S'il indique qu'il a résilié par « *courrier du 23 juin 2020* », il faut donc retenir, faute d'indication supplémentaire, l'absence d'allégation de l'utilisation de la formule officielle et donc l'absence d'un fait générateur.

IV. Les conditions

A. Les faits

3. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé

TF du 20.09.2011, 4A_447/2011, cons. 2.2 et 2.4

Etat de fait prouvé lorsque le bailleur allègue avoir adressé au locataire un **pli recommandé contenant une résiliation**, dont il produit une copie à l'appui de sa requête en cas clair, alors que le locataire se limite à alléguer que le pli recommandé ne contenait qu'une mise en demeure, sans déposer celle-ci auprès du tribunal, ni donner de précision sur son contenu.

IV. Les conditions

A. Les faits

3. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé

ATF 144 III 462, cons. 3.3.1 ; 141 III 262, cons. 3.2

Etat de fait susceptible d'être prouvé en cas de **contestation du congé** devant l'autorité de conciliation, car sa validité peut être examinée en tant que **question préjudicielle** dans la procédure d'expulsion selon l'art. 257 CPC.

Cela permet d'**éviter que l'expulsion ne soit retardée** par la suspension de la procédure, dans l'attente de l'issue de la procédure de contestation du congé, alors même que la validité de celui-ci est susceptible d'être immédiatement prouvée.

IV. Les conditions

A. Les faits

3. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé

CJ GE, arrêt du 11.07.2012, cons. 3.3, *in* DB 2014 47

Cas clair lorsque le bailleur réclame des indemnités pour **occupation illicite des locaux**, alors qu'aucune circonstance ne permet de remettre en cause le fait que le montant des dites indemnités doit être calculé sur la base du loyer mensuel brut.

IV. Les conditions

A. Les faits

3. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé

OGer BE, arrêt du 02.05.2011, ZK 11 207, cons. 9 et 10.

Pas de cas clair lorsque le locataire se prévaut de la conclusion d'un **nouveau bail oral** et qu'il peut démontrer qu'une discussion a eu lieu entre les parties, qu'un accord est intervenu sur les paiements et sur un report d'une expulsion et que pour le reste, l'écrit qui résume cette discussion n'est pas limpide.

IV. Les conditions

A. Les faits

3. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé

TF du 30.10.2012, 4A_273/2012, cons. 5.2 non publié *in* ATF 138 III 620.

Pas de cas clair lorsque l'existence d'un contrat (en l'occurrence de **prêt à usage**) n'apparaît pas sans fondement, à l'écoute d'un CD audio contenant l'enregistrement d'une discussion entre les parties.

IV. Les conditions

A. Les faits

3. L'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé

TF du 12.09.2019, 4A_295/2019, cons. 4.2.

Pas de cas clair lorsque l'existence d'un accord oral ou tacite relatif à la **suspension des termes de paiements des loyers ne peut être exclue**, dès lors que, aussi longtemps que le bailleur gérait lui-même l'immeuble, les retards de paiement de la locataire étaient tolérés, sans mise en demeure ni réclamation en lien avec le paiement d'intérêts moratoires et que les interpellations n'ont commencé qu'après la conclusion d'un contrat de gérance.

IV. Les conditions

B. Le droit

1. La notion de « situation juridique »



Par « *situation juridique* » on entend l'ensemble des règles, générales et abstraites, écrites ou non écrites, d'origine étatique, devant être appliquées en vue de la résolution du **fond du litige**.

Si la situation juridique ne fait pas directement référence aux règles d'origine privée – clauses contractuelles, conditions générales, statuts et autres règlements –, celles-ci peuvent néanmoins conduire à l'application de règles de droit.

IV. Les conditions

B. Le droit

1. La notion de « situation juridique »

Le fait qu'une **condition de recevabilité** prête à discussion n'exclut pas une situation juridique claire, celle-ci ne devant porter que sur le droit matériel.

- Une controverse quant à la **compétence** du tribunal saisi ne devrait pas conduire l'irrecevabilité de la requête de protection dans les cas clairs pour défaut de situation juridique claire.
- En revanche, lorsque l'état de fait ne permet pas de déterminer si le litige relève du **droit civil ou du droit public**, le cas ne peut pas être considéré comme clair.

IV. Les conditions

B. Le droit

2. La situation juridique claire

ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 138 III 123, cons. 2.1.2 ; 138 III 620, cons. 5.1.1

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret **s'impose de façon évidente** au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées.

IV. Les conditions

B. Le droit

2. La situation juridique claire

ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 141 III 23, cons. 3.2 ; 138 III 123, cons. 2.1.2

Tel n'est en principe pas le cas lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain **pouvoir d'appréciation** de la part du tribunal ou que celui-ci doit rendre une **décision en équité**, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce.

IV. Les conditions

B. Le droit

2. La situation juridique claire

TF du 15.04.2019, 4A_25/2019, cons. 3 ; TF du 15.06.2017, 4A_185/2017, cons. 5.4.

Dans certaines circonstances, un **abus de droit** peut être admis en cas clair, en particulier lorsque le cas d'espèce doit être classé dans l'un des cas typiques d'abus de droit reconnus par la jurisprudence et la doctrine.

IV. Les conditions

B. Le droit

2. La situation juridique claire

TF du 25.08.2015, 4A_350/2015, cons. 4.1.2 et 4.2.

Ainsi, lorsque le locataire invoque l'inefficacité d'une résiliation, en faisant valoir que l'**exemplaire de la mise en demeure adressé à l'épouse n'était pas signé**, dès lors que, vu l'absence de tout doute possible quant à l'identité de l'auteur de la mise en demeure, ce moyen est un cas typique d'abus de droit reconnu par la jurisprudence fédérale.

TF du 15.04.2019, 4A_25/2019, cons. 4.3

Cas d'un locataire contestant les **pouvoirs de représentation des deux signataires de la formule officielle** de résiliation, en l'absence de tout doute possible quant à l'identité des auteurs de la résiliation.

V. La procédure



D. La requête

- ✓ **Pas nécessaire** d'utiliser les **termes « cas clairs »** ; en cas de doute, le tribunal doit interpellier la partie requérante (ATF 138 III 728, cons. 3.3).
- ✓ **Pas nécessaire** de présenter les allégués par **numéros d'ordre** avec indication des moyens de preuve (TF 5D_95/2015, cons. 3.2).
- ✓ Le requérant doit invoquer les **faits constitutifs** de la norme invoquée ; un simple renvoi aux annexes n'est en principe pas suffisant, à moins qu'elles ne soient explicites (ATF 144 III 519, cons. 5.2.1.1).

V. La procédure

D. La requête

Par exemple **en matière d'expulsion**, la requête ne détaillant pas les faits pourrait renvoyer aux annexes suivantes (OGer ZH, arrêt du 08.08.2019, RSJ 2020 252):

- un contrat de bail ;
- un avis comminatoire écrit adressé au locataire, y compris la preuve de sa notification, cas échéant par pli séparé au conjoint ou partenaire enregistré du locataire (cf. art. 266n CO) ;
- une liste des loyers échus et impayés ; celle-ci peut résulter de l'avis comminatoire susmentionné ;
- un avis de résiliation du bail écrit, cas échéant sur formule officielle (cf. art. 266f CO), y compris la preuve de sa notification, cas échéant par pli séparé au conjoint ou partenaire enregistré du locataire (cf. art. 266n CO).

V. La procédure

D. La requête

Mais **attention**:

Il ne peut être exigé ni du tribunal – dans le cadre de sa prise de décision – ni de la partie adverse – dans le cadre de sa prise de position – de se déterminer parmi plusieurs dizaines d'annexes qui ne sont classées ni chronologiquement ni thématiquement (même décision zurichoise).



V. La procédure

E. La prise de position de la partie requise

1. Le principe

- ✓ Selon l'art. 253 CPC, le tribunal décide s'il fixe un délai à la partie requise pour prendre position ou s'il cite les parties aux débats (cf. art. 253 CPC).
- ✓ Délai en principe de dix jours selon la doctrine majoritaire.
- ✓ A notre avis, le défendeur peut répondre par écrit jusqu'à l'audience même si le juge fixe une audience.

V. La procédure

E. La prise de position de la partie requise

1. Le principe

- ✓ D'après le Tribunal fédéral, la procédure de cas clair se déroule en principe par écrit (ATF 144 III 462 ; TF 5A_232/2020, cons. 3.2).
 - Si, exceptionnellement, la partie défenderesse ne dépose pas de réponse écrite et communique oralement sa réponse à l'audience, le juge de première instance doit au moins verbaliser les conclusions, contestations, objections et exceptions que cette partie fait valoir, afin qu'il puisse être établi qu'elle a été entendue (art. 235 al. 1 let. d et al. 2 CPC par analogie).

V. La procédure

E. La prise de position de la partie requise

2. Le défaut

Que se passe-t-il si le défendeur ne se prononce pas dans le délai imparti?

- A notre sens, un **court délai supplémentaire** devrait lui être fixé afin de tenir compte – comme en procédure ordinaire – des conséquences sévères que pourrait avoir un défaut (*contra* en mainlevée: ATF 138 III 483, cons. 3.2.4).
- En cas d'audience, le juge se prononce.

V. La procédure

F. Le deuxième échange ?

ATF 145 III 213, cons. 6.1.3 ; 144 III 117, cons. 2.1 ; 138 III 252, cons. 2.1, TF 5A_366/2019 destiné à la publication, cons. 3.1.

- ✓ Un second échange d'écritures est en principe exclu en procédure sommaire ; des échanges écrits prolongés seraient contraires à la nature de cette procédure.
- ✓ Cela n'exclut pas qu'un deuxième échange d'écritures puisse être ordonné par le tribunal, avec la retenue qui s'impose, lorsque les circonstances le justifient.

V. La procédure

G. Les preuves



- ✓ Règles de la procédure sommaire.
- ✓ La preuve est en principe rapportée par la production de **titres** (art. 254 al. 1 CPC).
- ✓ **D'autres moyens de preuve** sont admissibles notamment lorsque leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 CPC; **controversé** en cas clair).
- ✓ Ce autant pour le demandeur que le défendeur.

V. La procédure

G. Les preuves

H. Les conclusions

1. De la partie requérante

- ✓ Il convient de songer aux **mesures d'exécution** (art. 236 al. 3 CPC), en particulier en cas de requête d'expulsion.
- ✓ Ou en cas d'expulsion, à une conclusion pour paiement d'une indemnité pour congé abusif.



V. La procédure

G. Les preuves

H. Les conclusions

2. De la partie requise

- ✓ Le défendeur ne peut conclure qu'à l'**irrecevabilité** de la requête, car le juge ne peut pas rendre un jugement de mal fondé (ATF 144 III 462, cons. 3.1 ; 140 III 315, cons. 5).
- ✓ Le cas échéant : **conclusion reconventionnelle** en constat négatif (art. 88 CPC).

VI. Conclusion

- ✓ Dix ans de jurisprudence ont permis de clarifier de nombreux points en matière de cas clair (*notion de situation juridique claire, moyens du défendeur, type de prononcé, etc.*).
 - ✓ Cette procédure se révèle surtout utile dans des cas bien précis.
 - ✓ En matière de bail, c'est avant tout l'expulsion en cas de demeure dans le paiement qui est concerné.
 - ✓ Le paiement de loyers arriérés ou d'une indemnité pour occupation illicite peut aussi être requis par cas clair.
-