ATF 144 III 462 | TF, 25.04.2018, 4A_295/2017*

Sauf exception prévue par l'art. 255 CPC, la maxime des débats (art. 55 CPC) est applicable à la procédure sommaire. Dès lors, en application de cette maxime, le locataire qui conteste la validité d'une résiliation en procédure sommaire doit alléguer et prouver l'absence de formule. S'il s'abstient de cette démarche, le tribunal ne peut pas d'office constater que la résiliation n'est pas valable au motif que le requérant n'a pas produit les titres nécessaires.

Faits

Un bailleur résilie un contrat de bail à ferme pour défaut de paiement des loyers et dépose, par la suite, une requête en évacuation en cas clair (257 CPC). Le bailleur ne produit toutefois pas, à l'appui de sa requête, les formules officielles de résiliation. Le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève déclare la requête irrecevable au motif que les formules de résiliation n'avaient pas été produites.

Dans son appel, le bailleur affirme que le contrat de bail à ferme a été résilié à l'aide de la formule officielle, ce qui est expressément admis par les fermiers dans leur réponse à l'appel. La Chambre des baux et loyers rejette également l'appel du bailleur. Selon elle, les formules officielles de résiliation du bail sont indispensables pour juger de la validité de la résiliation.

Le bailleur dépose un recours auprès du Tribunal fédéral, lequel est amené à préciser la portée de la maxime des débats en procédure sommaire.

Droit

L'art. 55 al. 1 CPC prévoit que les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent. L'art. 248 let. b CPC dispose que la procédure sommaire s'applique aux cas clairs. La maxime des débats y est applicable, sauf exception prévue par l'art. 255 CPC. Aucune de ces exceptions n'est toutefois pertinente en l'espèce.

Lorsqu'un tribunal est saisi d'une requête en évacuation, il doit préalablement trancher la

question de la validité de la résiliation. Afin que la résiliation soit valable, le bailleur doit utiliser la formule officielle agrée par le canton ; à défaut, le congé est nul. Il s'agit d'une question de droit, que le tribunal doit vérifier d'office (art. 57 CPC), pour autant que les faits sur lesquels elle repose aient été allégués par les parties et prouvés, en application de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC). Le fardeau de la preuve de faits dirimants (*rechtshindernde Tatsachen*) incombe à la partie adverse du titulaire du droit.

Dès lors, le locataire doit contester avoir reçu la formule officielle ; à défaut, le bailleur n'a pas à apporter la preuve de la notification de la formule officielle (art. 150 al. 1 *in fine* CPC).

En l'espèce, les fermiers, qui étaient assistés d'un avocat, n'ont pas contesté avoir reçu la formule officielle et ont même admis formellement ce fait en appel. La maxime des débats étant applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, la notification de la formule officielle constitue un fait non contesté et donc prouvé. La Cour cantonale a ainsi méconnu l'application de la maxime des débats en considérant que la formule officielle de résiliation devait être produite en tout état.

Partant, le Tribunal fédéral admet le recours et renvoie la cause à l'instance cantonale afin qu'elle examine si les autres conditions de résiliation sont réunies.

Note

L'auteur de ce résumé a travaillé, dans cette affaire, pour l'avocat chargé de défendre le recourant devant le Tribunal fédéral.

Proposition de citation : C□LIAN HIRSCH, La maxime des débats en procédure sommaire, in: https://lawinside.ch/619/