

ATF 144 III 346 | TF, 11.07.2018, 4A_565/2017*

Pour déterminer la valeur litigieuse de l'action en expulsion, il convient de distinguer si l'action concerne uniquement l'expulsion ou si la validité du congé doit également être examinée. Dans le premier cas, l'intérêt économique des parties correspond à la location de l'objet pendant la période de la procédure sommaire en cours, à savoir six mois. Dans le deuxième cas, elle correspond aux montants des loyers pendant la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO.

Faits

Après avoir fait l'acquisition d'un fonds, une société résilie le bail à ferme lié à une chose sise sur un de ces fonds. Le fermier conteste le congé et demande que la nullité de celui-ci soit constatée, respectivement que le bail soit prolongé. Cette action est déclarée en partie irrecevable et rejetée pour le surplus.

La société bailleuse demande l'expulsion du fermier par la voie du cas clair. Elle obtient gain de cause en première instance et ce jugement est confirmé en appel.

Le fermier interjette un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral, lequel doit en particulier préciser la façon de calculer la valeur litigieuse d'une action en expulsion en cas clair.

Droit

Pour que le recours en matière civile soit recevable, la valeur litigieuse doit s'élever à CHF 30'000 au moins (art. 74 al. 1 let. b LTF).

En ce qui concerne l'action en expulsion, il convient de distinguer selon si l'action concerne uniquement l'expulsion ou si, à titre préjudiciel, la validité du congé doit également être examinée.

Lorsque l'action ne porte que sur l'expulsion, l'intérêt économique des parties correspond à la location de l'objet pendant la période de la procédure sommaire en cours. Cette période peut être estimée, sans qu'il y ait à prendre en compte les spécificités cantonales, à six

mois.

Lorsque, en revanche, la validité du congé est également litigieuse, la jurisprudence n'est pas uniforme au sujet du calcul de la valeur litigieuse.

D'après certaines jurisprudences, il convient de se référer à la durée de la procédure ordinaire qui se serait appliquée si l'action n'avait pas été introduite en procédure sommaire (voir entre autres [TF, 08.06.2015, 4A_152/2015, c. 1.2](#)).

Toutefois, ces jurisprudences ne sont pas forcément en ligne avec les évolutions jurisprudentielles plus récentes, dans lesquelles le Tribunal fédéral a considéré que la notion de « protection contre les congés » ([art. 243 al. 2 let. c CPC](#)) doit être comprise dans un sens large, et vise non seulement les procédures portant sur la protection contre les congés *stricto sensu* (annulation et prolongation du bail), mais aussi les litiges portant sur la validité du congé (nullité et inefficacité), de sorte que la procédure simplifiée s'applique dans toute procédure relative à la fin du bail (voir en particulier [ATF 142 III 402](#), résumé in [LawInside.ch/288](#)). Ainsi, selon cette jurisprudence, il faudrait prendre en compte la durée de la procédure sommaire (action en expulsion) ainsi que celle de l'éventuelle procédure simplifiée à introduire en cas d'irrecevabilité de la procédure sommaire (action en constatation de la validité du congé et en expulsion).

Dans d'autres jurisprudences encore, rendues en matière de baux commerciaux et d'habitation, le Tribunal fédéral a calculé la valeur litigieuse en se référant à la période de protection de trois ans prévue à l'[art. 271a al. 1 let. e CO](#) ([ATF 137 III 389 c. 1.1](#)), le bail ne pouvant pas être résilié pendant cette période faisant suite à une procédure ordinaire ou simplifiée à l'issue de laquelle le congé donné par le bailleur a été annulé. L'application de cette jurisprudence à l'introduction d'une action en cas clair se justifie car si cette action est déclarée irrecevable, la bailleuse doit ensuite introduire une action en procédure simplifiée ou ordinaire, laquelle peut déclencher la période de protection de trois ans précitée.

Le Tribunal fédéral observe que la méthode de calcul de la valeur litigieuse d'une action en expulsion doit prendre en compte la durée de l'utilisation de l'objet loué faisant suite à

l'éventuelle irrecevabilité de l'action en expulsion en cas clair ainsi qu'au rejet de celle (subséquente) en procédure simplifiée ou ordinaire, visant à demander la constatation de la validité du congé et l'expulsion. Ainsi, il convient de compter l'éventuelle période de protection jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation. En revanche, il n'y pas lieu de prendre en compte la durée de la procédure, laquelle est généralement difficile à estimer.

Par conséquent, lorsque validité du congé est également litigieuse, la valeur litigieuse de l'action en expulsion correspond au montant des loyers pour trois ans.

En l'espèce, l'instance précédente a appliqué la jurisprudence résumée ci-dessus au contrat de bail à ferme.

De l'avis du Tribunal fédéral, la valeur litigieuse de l'action en cas clair de la société bailleuse ne pouvait être calculée selon cette méthode dans la mesure où les dispositions consacrant la protection contre les congés ([art. 271-273c CO](#)) ne s'appliquent (par analogie) qu'aux baux à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ([art. 300 al. 1 CO](#)). Comme dans le cas particulier il s'agit d'un bail à ferme portant sur une chose (*Sachpacht*), ces dispositions ne sont pas applicables.

Ainsi, il convient de déterminer le moment où il pourrait être mis fin au bail à ferme si le congé devait être annulé. En l'espèce, le congé a été notifié le 30 septembre 2014. Selon le contrat, le terme suivant est le 31 août 2017, si bien que si le congé était annulé, le contrat serait prolongé en tout cas jusqu'à cette date. Le fermage étant de CHF 20'000 par an, la valeur litigieuse de CHF 30'000 est dans tous les cas atteinte.

Ces considérations ne valent toutefois que si l'est admis que la validité du congé était également litigieuse, ce que la société bailleuse conteste, en faisant valoir que l'action en contestation du congé introduite par le fermier avant l'action en expulsion de la bailleuse avait été déclarée partiellement irrecevable et que cette question a donc déjà été tranchée. Le Tribunal fédéral laisse toutefois ouverte cette question, au motif que dans tous les cas le recours doit être rejeté au fond.

Vu l'inapplicabilité des dispositions sur la protection contre les congés à un bail à ferme

portant sur une chose, la résiliation de celui-ci répond aux règles sur le contrat de bail à ferme.

En ce qui concerne le changement de propriétaire, l'art. 290 let. a CO prévoit l'application analogique des art. 261 à 261b CO applicables au bail. L'art. 261 let. b CO s'applique au cas d'espèce, de sorte que le bail peut être résilié en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal. Pour les immeubles et les constructions mobilières, l'art. 266b CO prévoit un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local, ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un semestre de bail.

En l'espèce, le congé a été notifié plus d'un an avant le terme, de sorte que la résiliation a manifestement eu lieu dans les délais légaux. Le congé de la bailleresse était donc parfaitement valable.

Il s'ensuit que les conditions du cas clair étaient satisfaites, et que l'expulsion du fermier était conforme au droit.

Le Tribunal fédéral rejette ainsi le recours du fermier.

Proposition de citation : SIMONE SCHÜRCH, La valeur litigieuse de l'action en expulsion, in: <https://lawinside.ch/637/>