ATF 141 III 262 | TF, 11.08.2015, 4A_184/2015*

Faits

Deux sociétés concluent un contrat de bail portant sur un local commercial à Zurich. Le 12 novembre 2014, la société bailleresse résilie le contrat pour le 31 décembre 2014 en invoquant la demeure du locataire pour le paiement du loyer (art. 257d CO). Le 9 janvier 2015, elle introduit une requête d’expulsion en procédure pour cas clairs au sens de l’art. 257 CPC.

La société locataire s’y oppose en soutenant qu’elle a déposé le 18 décembre 2014 une action en annulation du congé qui est encore pendante devant l’autorité de conciliation. Selon la locataire, l’art. 64 al. 1 lit. a CPC empêcherait de déposer une requête d’expulsion selon la procédure réservée aux cas clairs en raison du lien de litispendance.

Le Tribunal fédéral doit ainsi trancher la question de savoir si une action en protection contre les congés basée sur l’art. 271 ss CO empêche une procédure d’expulsion parallèle introduite selon l’art. 257 CPC.

Droit

Le Tribunal fédéral rappelle qu’il avait déjà implicitement admis qu’un tribunal pouvait statuer sur une demande d’expulsion selon la procédure réservée pour cas clairs, même si le locataire avait attaqué la résiliation extraordinaire dans une autre procédure et que cette procédure était encore pendante. Cette solution est soutenue par la doctrine majoritaire. L’art. 64 al. 1 lit. a CPC ne s’y oppose pas. Les travaux préparatoires montrent également que le juge saisi d’une requête d’expulsion pour cas clairs peut statuer de manière préjudicielle sur la validité de la résiliation. L’issue de la procédure de protection contre les congés n’a ainsi pas besoin d’être attendue, ce qui permet d’éviter un rallongement de la procédure d’expulsion. Le premier juge pouvait donc entrer en matière sur la procédure d’expulsion en cas clairs même si une procédure d’annulation du congé avait déjà été introduite.

Le Tribunal fédéral examine ensuite le bien-fondé de l’expulsion prononcée en vertu de l’art.

Copyright © LawInside.

257 CPC en relation avec l’art. 257d CO. Il précise que l’expulsion ne doit être prononcée que s’il n’existe aucun doute sur le caractère complet de l’état de fait et sur la validité de la résiliation du contrat. En l’occurrence, le Tribunal fédéral conclut que ces conditions sont remplies de sorte que l’expulsion de la société locataire doit être prononcée.

Proposition de citation : JULIEN FRANCEY, L’expulsion du locataire en procédure pour cas clairs, in: https://lawinside.ch/72/