



<p>Art. 157 CPC</p> <p>Appréciation des preuves</p> <p>Devoir de collaborer du bailleur</p>	<ul style="list-style-type: none">• ATF 142 III 568 <p>Diminution du loyer suite à une sortie des loyers contrôlés. Le devoir du bailleur de collaborer à l'administration des preuves nécessaires au calcul de rendement ne va pas au-delà de la production des pièces que lui seul détient. Lui reprocher d'avoir violé ce devoir parce qu'il ne s'est pas procuré les pièces nécessaires auprès de tiers revient à renverser le fardeau de la preuve qui incombe au locataire.</p> <p>En l'espèce, le recourant a soutenu ne jamais avoir été en possession des pièces requises au motif qu'il a acquis l'immeuble à titre gratuit. Ces pièces n'ont certainement pas joué de rôle lors de la conclusion et de l'exécution du contrat de donation ; il est dès lors parfaitement concevable que le donateur ne les ait pas remises au recourant et que celui-ci ne les ait pas demandées.</p> <p>Dans ce cas, il appartient le cas échéant au locataire de requérir en procédure que le juge ordonne à ces tiers de produire les pièces dont il a besoin afin d'être en mesure de prouver les faits pour lesquels il supporte le fardeau de la preuve (consid. 2).</p>
<p>Art. 243 al. 2 let. c CPC</p> <p>Procédure simplifiée</p> <p>Expulsion</p>	<ul style="list-style-type: none">• ATF 142 III 402 <p>La notion de « protection contre les congés » de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC doit recevoir une acception large ; elle couvre aussi les litiges portant uniquement sur la nullité ou l'inefficacité du congé, sur l'existence d'un accord quant à l'échéance du bail ou sur l'existence même d'un rapport contractuel auquel se rapporte le congé ; en l'espèce, le juge est amené à statuer sur la validité du congé dans le cadre d'une procédure d'expulsion, laquelle doit donc bénéficier de la procédure simplifiée (consid. 2).</p> <p><i>Analyse FB newsletter août 2016 : Procédure simplifiée et expulsion : la protection contre les congés du CPC n'est pas celle du CO</i></p>
<p>Art. 243 al. 2 let. c CPC</p> <p>Procédure simplifiée</p> <p>Expiration d'un contrat de bail de durée déterminée</p>	<ul style="list-style-type: none">• ATF 142 III 690 <p>Un litige relève de la « protection contre les congés » au sens de ces dispositions dès que l'autorité saisie doit se prononcer sur la fin du bail. L'autorité de conciliation est compétente pour soumettre aux parties une proposition de jugement dans un litige portant sur l'expiration d'un contrat de bail de durée déterminée (consid. 3).</p> <p><i>Analyse FB newsletter novembre 2016 : Proposition de jugement, procédure applicable et requalification du contrat</i></p>
<p>Art. 243 al. 2 let. c CPC</p> <p>Procédure simplifiée</p> <p>Requalification du contrat de bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée</p>	<ul style="list-style-type: none">• TF 4A_547/2016 du 5 décembre 2016 <p>L'admission de la compétence de l'autorité de conciliation pour formuler une proposition de jugement s'impose d'autant plus lorsque la question de la « requalification » du contrat de bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée est connexe à une action en contestation du loyer initial – qualifié d'abusif – et en fixation judiciaire du loyer. On ne saurait exiger des parties, en particulier des locataires, qu'elles doivent tenter deux procédures séparées pour voir tranchée la validité de leur bail.</p>

<p>Art. 6, 257 CPC</p> <p>Expulsion par la voie du cas clair</p> <p>Tribunaux de commerce et tribunal des baux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ATF 142 III 515 <p>Le tribunal de commerce est compétent pour une expulsion de locataire demandée en procédure de protection dans les cas clairs, car celle-ci est régie par la procédure sommaire qui s'applique également devant le tribunal de commerce. Le fait qu'il en résulte un partage de compétence en ce qui concerne l'expulsion du locataire selon que le cas est clair ou non ne justifie pas de déroger à la loi (consid. 2.2.4).</p> <p><i>A lire en parallèle avec les arrêts ATF 139 III 457 et 140 III 155.</i></p>
<p>Art. 229, 257 CPC</p> <p>Expulsion par la voie du cas clair</p> <p>Echange d'écritures en procédure sommaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ATF 144 III 117 <p>Expulsion par la voie du cas clair. En procédure sommaire, les parties ne doivent pas compter sur le fait que le tribunal ordonnera un second échange d'écritures ou citera les parties à une audience.</p> <p>Les parties ne peuvent donc pas prétendre à pouvoir s'exprimer à deux reprises.</p> <p>En l'espèce, le tribunal de commerce a informé les parties après le premier échange d'écritures qu'un jugement serait rendu prochainement ; le tribunal n'a pas ordonné de second échange d'écritures, mais la bailleuse a fait usage de son droit de se positionner sur l'acte de sa partie adverse ; en revanche, la cour a correctement estimé que des <i>nova</i> n'étaient dans ce cadre pas admissibles et n'a pas tenu compte de ceux-ci (consid. 2).</p> <p><i>Analyse FB newsletter avril 2018 : Restriction de la possibilité d'alléguer en procédure sommaire</i></p>
<p>Art. 257 CPC, Art. 74 al. 1 let. b LTF</p> <p>Expulsion par la voie du cas clair</p> <p>Valeur litigieuse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • TF 4A_565/2017 du 11 juillet 2018, destiné à la publication <p>Les règles sur le calcul de la valeur litigieuse en matière d'action en expulsion selon la procédure en cas clair doivent être précisées ; il faut distinguer deux hypothèses : celle où seule l'expulsion en tant que telle est contestée et celle où la validité du congé est également contestée et doit être préalablement tranchée par le tribunal (consid. 1.2).</p> <p>Si la contestation porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond à la valeur locative durant la période où l'évacuation ne peut pas avoir lieu en raison de la procédure sommaire qui est ouverte ; il convient à cet égard de retenir qu'une procédure en expulsion selon le cas clair est d'une durée de six mois, sans tenir compte des différences cantonales quant à la durée effective de telles procédures (consid. 1.2.1).</p> <p>Si la contestation porte à titre préjudiciel sur la validité de la résiliation et à titre principal sur l'expulsion du locataire, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ; il faut prendre le cas échéant en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 lit. e CO ; la valeur litigieuse correspondra donc en principe au montant du loyer durant trois ans ; la durée probable de la procédure ne doit en revanche pas être prise en compte (consid. 1.2.2). Lorsque, comme en l'espèce, le bail à ferme ne porte pas sur une habitation ou un local commercial, les dispositions sur la protection contre les congés ne s'appliquent pas ; il convient dès lors de déterminer la période durant laquelle l'usage de l'objet loué est prolongé si le congé litigieux n'est pas valable ; en l'espèce, le congé litigieux a été notifié pour le 30 septembre 2014 ; s'il n'était pas valable, le bail pouvait être au plus tôt résilié pour le 31 août 2017, soit presque trois ans de plus ; compte tenu d'un loyer annuel de CHF 20'000.-, la valeur</p>

	<p>litigieuse de CHF 30'000.- pour recourir au Tribunal fédéral est largement atteinte (consid. 1.3).</p> <p><i>Analyse FB newsletter août 2018 : Valeur litigieuse en matière d'expulsion par cas clair : controverse en matière d'objet du litige</i></p>
<p>Art. 257d ; 55, 57, 257 CPC</p> <p>Expulsion par la voie du cas clair</p> <p>Question préjudicielle de la nullité du congé pour défaut de notification par formule officielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> • TF 4A_295/2017 du 25 avril 2018, destiné à la publication <p>L'action en expulsion du locataire ou du fermier pour défaut de paiement du loyer ou du fermage selon la procédure en cas clair présuppose que le bail ait valablement pris fin ; le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité du congé, lequel ne doit pas être inefficace, nul ou annulable ; les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent aussi à cette question préjudicielle.</p> <p>La résiliation doit notamment avoir été notifiée sur formule officielle, sous peine de nullité ; cette nullité est une question de droit que le tribunal doit vérifier d'office, pour autant que les faits sur lesquels elle repose aient été allégués par les parties et prouvés.</p> <p>Compte tenu de l'application de la maxime des débats dans la procédure en cas clair, il appartient donc au locataire ou au fermier de contester avoir reçu la formule officielle que le bailleur allègue avoir envoyée, à défaut de quoi le bailleur demandeur n'a pas à apporter la preuve de ladite notification en produisant une copie de la formule ; en l'espèce, les fermiers n'ont pas allégué le défaut de notification de la formule officielle et n'ont pas non plus contesté, en première instance puis en instance d'appel, l'allégué du bailleur selon lequel il avait joint la formule officielle aux courriers de résiliation ; or, comme la maxime des débats s'applique, ce fait non contesté est un fait prouvé ; la première condition de l'art. 257 CPC – l'existence d'un fait non litigieux – est ainsi remplie (consid. 3).</p> <p><i>Analyse FB newsletter juillet 2018 : Cas clair, maxime des débats et faits (faussement) dirimants</i></p>
<p>Art. 316, 317, 328 CPC</p> <p>Révision d'une décision</p> <p>Annulation du congé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ATF 143 III 272 <p>Dans une procédure portant sur l'annulation du congé et la prolongation d'un bail de locaux commerciaux à Genève, alors que les parties sont en appel et que la cause a été gardée à juger, les parties discutent en septembre et octobre 2015 d'un éventuel nouveau bail. Le bailleur mentionne son intention de donner l'immeuble à ses enfants l'an suivant et propose au locataire un bail de cinq ans à terme fixe, proposition demeurée sans suite. Trois ans plus tôt, le motif annoncé pour la résiliation était la volonté du bailleur de procéder à un réaménagement complet du local commercial destiné à être relié avec un autre local commercial exploité par lui-même.</p> <p>L'appel du locataire est rejeté le 23 novembre 2015. Celui-ci dépose une demande en révision, en se prévalant des discussions intervenues en cours de procédure d'appel, démontrant selon lui que le motif du congé n'était pas véridique. La demande est rejetée, la Cour d'appel considérant que les faits annoncés ne revêtaient pas le caractère pertinent nécessaire à l'ouverture de la voie de la révision. Le Tribunal fédéral rejette le recours en matière civile interjeté contre ce prononcé, par substitution de motifs.</p> <p>Une partie peut demander la révision d'une décision notamment lorsqu'elle a découvert après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait pas pu invoquer dans la procédure précédente, à l'exclusion de faits et moyens de preuve postérieurs à la décision ; il doit s'agir de faits qui se sont produits jusqu'au moment où, dans la procédure principale, des allégations de fait étaient encore recevables ; le moment décisif pour la qualification entre faits antérieurs et faits postérieurs lorsque la demande de révision concerne un</p>

	<p>arrêt d'appel dépend de l'art. 317 CPC, mais, dans tous les cas, les parties ne peuvent plus introduire de nova dès le début des délibérations.</p> <p>En l'espèce, la Cour de justice du canton de Genève a gardé la cause à juger le 22 décembre 2014 et est donc entrée en délibération à ce moment-là ; elle a rendu son arrêt le 23 novembre 2015 ; le locataire, recourant, invoque deux messages que lui a adressés son bailleur le 29 septembre 2015 et le 21 octobre 2015, soit après que la cour est entrée en délibération ; il s'agit donc de faits postérieurs qui se sont produits après le début des délibérations en appel ; par conséquent, les conditions de la révision ne sont pas remplies (consid. 2).</p> <p><i>Analyse FB newsletter juin 2017 : Découverte du motif du congé et conditions de la révision</i></p>
<p>Art. 641 al. 2, 922 ss, 927 CC</p> <p>Action possessoire du propriétaire à l'encontre du tiers auquel les locaux ont été transférés par l'ancien locataire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ATF 144 III 145 <p>L'action possessoire est soumise à deux conditions : le demandeur doit établir qu'il avait la possession de la chose et que cette possession a été usurpée de manière illicite.</p> <p>La possession peut être immédiate (maîtrise de fait sur la chose) ou médiate (maîtrise par le truchement d'un tiers à qui un droit réel ou personnel sur la chose a été accordé).</p> <p>Lorsque le propriétaire de l'immeuble loue celui-ci à un locataire, les deux sont possesseurs, le premier ayant la possession médiate et le second la possession immédiate ; l'action possessoire protège donc également le propriétaire de l'immeuble ; si le propriétaire aliène l'immeuble à un tiers, il cède la possession médiate au nouveau propriétaire sans que la possession immédiate du locataire n'en soit affectée. Le nouveau propriétaire peut donc se prévaloir de l'action possessoire.</p> <p>La cour cantonale ayant nié à tort la qualité de possesseur médiate du nouveau propriétaire de l'immeuble ; le recours doit donc être admis et la cause renvoyée à l'autorité inférieure pour qu'elle examine si la seconde condition de l'action possessoire, à savoir celle que le demandeur a perdu la possession de la chose à la suite d'un acte d'usurpation illicite, est réalisée (consid. 3).</p> <p><i>Analyse FB newsletter mai 2018 : Réintégration : formes procédurales et conditions matérielles</i></p>