

Autorités et procédure 2021-2022



François Bohnet

Jurisprudence

1. Autorisation de procéder et conclusions reconventionnelles

TF 4A_437/2021, 25 mars 2022 (f) – Art. 14 al. 2, 209 CPC

Lorsque la partie défenderesse prend des **conclusions reconventionnelles** dans le cadre de la procédure de conciliation et qu'une autorisation de procéder est délivrée à la partie demanderesse suite à l'échec de la conciliation, la partie défenderesse ne peut pas déposer de demande reconventionnelle sur la base de l'autorisation de procéder si la partie demanderesse ne dépose pas de demande.

L'autorisation de procéder est caduque pour la partie défenderesse, de sorte que le tribunal ne pourra pas entrer en matière sur la demande reconventionnelle (consid. 2 ss).

Analyse de Patricia Dietschy-Martenet, Newsletter mai 2022

Jurisprudence

2. Qualité pour défendre – identité des bailleurs



TF 4A_127/2022, 28 juin 2022 (f) – Art. 70 al. 1 CPC

En procédure civile, le défaut de qualité pour agir ou pour défendre n'est en principe pas susceptible de rectification ; il entraîne le rejet de la demande. En particulier, lorsque l'action n'a pas été ouverte par ou dirigée contre tous les consorts matériels nécessaires (art. 70 al. 1 CPC), elle doit en principe être rejetée. Il y a notamment **consortité nécessaire en cas d'action formatrice**, ce qui est le cas de l'action en **annulation** de la résiliation du bail visée par les art. 271 s. CO (consid. 3.3).

Jurisprudence



Eu égard à l'**évolution de la titularité des droits du bailleur** dans le temps et de l'absence de communication desdits changements aux locataires, ces derniers ne pouvaient toutefois pas identifier clairement les bailleurs dès lors que l'avis de résiliation indiquait seulement « A. N., Y., A. & B. N. » sous la rubrique « Bailleur ». La qualité d'usufruitière de A.A. ne figurait du reste pas sur l'extrait du registre foncier librement accessible en ligne et seule l'initiale du prénom de l'intéressée apparaissait sur l'avis de résiliation litigieux.

Le Tribunal fédéral retient dès lors l'existence d'un **abus de droit** : les bailleurs, en invoquant que l'action devait être rejetée parce qu'un des quatre bailleurs n'avait pas été attrait dans la procédure, ont agi abusivement (consid. 5.2.3). Les circonstances ne permettaient pas aux locataires d'**identifier précisément que cette personne était bailleur**, de sorte que l'on ne pouvait leur reprocher d'avoir oublié d'attirer celui-ci dans la procédure.

Jurisprudence

3. Formule officielle – fardeau de la preuve

TF 4A_592/2020, 12 octobre 2021 (f) – Art. 8 CC

Si le contrat de bail mentionne que la formule officielle y est annexée, la réception de celle-ci est présumée si le bailleur est en mesure de produire une copie de la formule officielle contenant les indications nécessaires pour le bail (consid. 3.3.1 ; rappel de la jurisprudence consacrée par l'ATF 142 III 369).

En revanche, l'indication que la formule officielle est annexée au contrat de bail ne permet pas de présumer que le bailleur a notifié une formule valable, par exemple complète ou recto verso (consid. 3.3.2). Selon l'art. 8 CC, la preuve de la notification d'une formule valable revient donc au bailleur – qui doit également supporter l'échec de cette preuve (consid. 3.3.3).

Analyse de François Bohnet, Newsletter décembre 2021

Jurisprudence

4. Conclusions chiffrées

TF 4A_581/2021, 3 mai 2022, destiné à la publication (d) – Art. 85 CPC

Si la partie demanderesse fait valoir une exception à l'obligation de chiffrer, elle doit démontrer dès la demande que les conditions de l'art. 85 al. 1 CPC pour une action en paiement non chiffrée sont remplies.

A cet égard, une simple indication du manque d'informations ne suffit pas.

La demanderesse doit au contraire exposer concrètement, dès la demande, les raisons pour lesquelles il lui est objectivement impossible ou du moins déraisonnable de chiffrer sa prétention.

Dans le cas contraire, l'obligation de préciser les conclusions n'est pas respectée. La demanderesse ne peut pas attendre le deuxième échange.

Jurisprudence



5. Faits et moyens de preuve nouveaux

TF 4A_609/2021, 5 juillet 2022 (f) – Art. 229 al. 3 CPC

Dans les litiges portant sur la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer, le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC cum 247 al. 2 let. a et 243 al. 2 let. c CPC).

En première instance, le **début des délibérations** suit en principe immédiatement les plaidoiries finales (sauf si le tribunal fixe encore aux parties un délai au terme duquel la cause sera gardée à juger, auquel cas les délibérations ne débutent qu'à l'échéance de ce délai) (consid. 6.1).

Jurisprudence



6. Expulsion de l'ancien propriétaire suite à une acquisition aux enchères

TF 5A_226/2022, 22 juin 2022 (f) – Art. 257 CPC.

Acquisition en juin 2019

Lorsque la partie demanderesse ouvre action pour expulser l'ancien propriétaire d'un immeuble sur la base de l'art. 641 al. 2 CC, cette situation est comparable à celle d'une action en expulsion d'un locataire après expiration du bail. De ce fait, le Tribunal fédéral considère que la cour cantonale n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que dans ces deux cas, la valeur litigieuse représente l'usage des locaux pendant la durée prévisible du procès en procédure sommaire permettant d'obtenir une décision d'évacuation. Ce n'est que si le litige porte sur la propriété du bien que la valeur litigieuse correspond à la valeur du bien (consid. 5.3.3).

Jurisprudence

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

Lorsqu'une partie n'indique pas expressément que sa requête doit être traitée comme un cas clair soumis à la procédure sommaire selon l'art. 257 CPC, mais que ses conclusions peuvent être interprétées en ce sens au regard de leur motivation, l'autorité ne viole pas le droit fédéral en appliquant la procédure prévue par cette disposition (consid. 6.2).

Analyse de François Bohnet, Newsletter août 2022

Prof. François BOHNET

Procédure civile

Jurisprudence

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail



Prof. François BOHNET

Procédure civile