

Autorités et procédure 2023-2024



François Bohnet

Jurisprudence

1. Représentation de la personne morale en conciliation
2. Conclusions chiffrées et non chiffrées
3. Procédure simplifiée en matière de protection contre les congés

Jurisprudence

1. Représentation de la personne morale en conciliation

TF 4A_201/2023, 9 octobre 2023

En procédure de conciliation, les parties doivent comparaître personnellement (art. 204 al. 1 CPC).

Les personnes morales doivent être représentées par un **organe** ou par une personne au bénéfice d'une **procuration commerciale** portant sur la procédure et connaissant le litige, étant précisé que la représentation par un **organe de fait n'est pas admissible** (consid. 3.1.1).

Jurisprudence

Dans le cas présent, le Tribunal fédéral retient que la bailleresse et intimée commet un **abus de droit** en invoquant que la locataire et recourante n'était pas valablement représentée par C. lors de l'audience de conciliation.

- la bailleresse avait eu de nombreux contacts avec C. – y compris après la conciliation – et qu'elle considérait que C. était habilitée à prendre des décisions pour la locataire (consid. 4.3.3).

Jurisprudence

Art. 204, al. 1 CPC (1^{er} janvier 2025)

1 ... Lorsqu'une personne morale est partie au procès, doivent comparaître pour elle soit un organe soit une **personne** disposant de **pouvoirs de représentation commerciaux** qui incluent la **faculté de plaider** et de transiger et qui a une **bonne connaissance du litige**.

Jurisprudence

2. Conclusions chiffrées

TF 4A_24/2024, 23 mai 2024

Conclusion en fixation du loyer initial (absence de formule officielle):

« Le loyer mensuel net pour l'appartement de 4,5 pièces **doit être fixé à moins de CHF 1'116.50** et pour les places de stationnement « à moins de CHF 84.80 ».

- Le Tribunal des baux a fixé le loyer initial de l'appartement de 4,5 pièces du demandeur à 1'300 francs (à savoir le loyer tel que fixé dans le bail initial, qui avait ensuite été augmenté puis réduit par formules officielles).
- Le Tribunal cantonal a déclaré la demande irrecevable, faute de chiffrage.

Jurisprudence

Une demande en **fixation du loyer initial** est en principe soumise à l'obligation de chiffrer le loyer demandé (consid. 3.4).

L'art. 85 CPC permet toutefois au demandeur qui est dans l'impossibilité d'articuler d'entrée de cause le montant de sa prétention, ou de qui cette indication ne peut être exigée d'emblée, de ne pas chiffrer ses conclusions et d'indiquer une valeur litigieuse minimale.

Jurisprudence

Pour ce faire, il doit, dans sa demande, **exposer concrètement pourquoi il lui est impossible** (ou du moins déraisonnable) de chiffrer ses conclusions (ATF 140 III 409, consid. 4.3.2 ; 148 III 322, consid. 3.8; consid. 3.5).

En vertu de l'art. 85 al. 2 CPC, le demandeur ne peut pas se contenter d'indiquer un montant minimal lors de l'introduction de la demande et renoncer par la suite à tout chiffrage. Au contraire, **il doit chiffrer ses conclusions dès qu'il est en mesure de le faire, peu importe s'il a conclu à un montant minimal ou, comme en l'espèce, à un montant maximal.**

Jurisprudence

En l'espèce, le tribunal a refusé la production des pièces requises par le locataire (probablement par appréciation anticipée).

Celui-ci a dès lors considéré qu'il ne pouvait pas chiffrer de manière plus précise ses conclusions, faute d'avoir obtenu les documents requis.

Jurisprudence

On attend de la partie demanderesse qu'elle chiffe la créance demandée **même si son montant exact reste incertain** pendant toute la procédure.

Cela se produit dans deux situations :

- d'une part, lorsque le tribunal **renonce à l'administration des preuves**, comme cela a été le cas en l'espèce.
- d'autre part, lorsque le tribunal **accepte les moyens de preuve** demandés, mais que **ceux-ci ne fournissent pas les informations escomptées**.

Jurisprudence

- Le recourant aurait dû chiffrer le montant du loyer initial au plus tard dans sa première prise de parole lors des plaidoiries finales, ce qu'il n'a pas fait.
- La partie demanderesse doit chiffrer sa demande même si les informations nécessaires lui font toujours défaut après la procédure probatoire.
- Comme le recourant ne l'a pas fait, il manque une **condition de recevabilité** (art. 59 al. 1 CPC).

Art. 85 al. 2 révisé, entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2025:

«Une fois les preuves administrées ou les informations requises fournies par les parties ou les tiers, le tribunal fixe un délai aux parties pour qu'elles chiffrant leur demande».

Jurisprudence

TF 4A_189/2022, 22 mai 2024, destiné à la publication

Conclusion:

Condamner le défendeur à une peine conventionnelle « de 500 fr. par jour à partir du 1^{er} septembre 2018 jusqu'au 30 septembre 2021 au plus tard »

Jurisprudence

Selon l'art. 84 al. 2 CPC, les conclusions d'une demande condamnatoire tendant au paiement d'une somme d'argent doivent être chiffrées:

- ✓ afin notamment de déterminer la compétence matérielle, la procédure applicable et l'avance de frais
- ✓ pour assurer le respect du droit d'être entendu de la partie adverse, qui doit pouvoir déterminer contre quoi elle doit se défendre.

Jurisprudence

Cette conclusion respecte l'obligation de chiffrer, car la façon de calculer la prétention est claire (consid. 4.2).

Jurisprudence

3. Procédure simplifiée en matière de protection contre les congés

TF 4A_189/2022, 22 mai 2024, destiné à la publication

La **procédure simplifiée** s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la **protection contre les congés** (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La notion de «protection contre les congés» s'applique de manière **large** (consid. 3.2.1).

Jurisprudence

Un litige relève de la «protection contre les congés» **dès que le tribunal est amené à se prononcer sur la fin du bail**, que ce soit:

- ✓ en raison d'un congé ordinaire ou extraordinaire
 - ✓ en raison de l'inexistence d'un rapport contractuel
 - ✓ en raison de l'expiration d'un contrat de bail de durée déterminée
- peu importe que le juge ait été saisi par le locataire de conclusions en inefficacité, invalidité, nullité ou annulation à titre principal et/ou subsidiaire, respectivement en prolongation du bail, ou qu'il l'ait été par le bailleur de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion ou en constatation de la fin du bail (ATF 142 III 690, consid. 3.1).

Jurisprudence

Toutefois, la procédure simplifiée **ne s'applique pas** aux litiges faisant suite à une **résiliation du locataire lui-même**, que le bail soit de durée déterminée ou indéterminée.

- En effet, dans ce cas, il ne s'agit pas pour le locataire d'obtenir une protection contre le congé (car il n'est pas exposé au risque de devoir quitter les locaux loués contre son gré dans un avenir proche ou plus lointain) (consid. 3.2.2).

Jurisprudence

TF 4A_263/2023 - ATF 149 III 469, 11 septembre 2023

Les actions concernant des **prétentions financières formulées après la fin du bail** et en dehors de toute procédure relative à la consignation des loyers et des fermages, à la protection contre les loyers et les fermages abusifs, à la contestation de la résiliation ou à la prolongation du bail ou du contrat de bail **ne sont pas soumises à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC**.

Cela vaut même s'il est nécessaire de déterminer, dans la procédure, quand et comment le contrat de bail a pris fin (consid. 2.6).

Jurisprudence

