

TDSIO C2 11 404

*Procédure civile – procédures en matière de bail – cas clair – décision du Tribunal du district de Sion du 13 décembre 2011, X. c. Y. – SIO C2 11 404*

**Expulsion du locataire: cas clair**

– Exposé des différentes procédures en matière de bail et, en particulier, de la procédure sommaire applicable aux cas clairs s'agissant d'expulsion du locataire (art. 243 al. 2 let. c, 248 let. b et 257 al. 1 CPC; consid. 1).

Réf. CH: art. 243 CPC, art. 248 CPC, art. 257 CPC

Réf. VS: –

**Mieterausweisung: klarer Fall**

– Darstellung der verschiedenen Verfahren im Mietrecht, insbesondere des summarischen Verfahrens, welches bei der Mieterausweisung in klaren Fällen Anwendung findet (Art. 243 Abs. 2 lit. c, 248 lit. b und 257 Abs. 1 ZPO; E. 1).

Ref. CH: Art. 243 ZPO, Art. 248 ZPO, Art. 257 ZPO

Ref. VS: –

### **Faits (résumé)**

A. X. a remis à bail un appartement de 3,5 pièces à Y. En fin de bail, celui-ci n'a pas quitté les lieux à la date convenue et, malgré les rappels écrits et oraux, ne s'est toujours pas exécuté.

B. X. a requis l'expulsion de Y., sous suite de frais et dépens.

### **Considérants (extraits)**

1. Toutes les prétentions, y compris pécuniaires, peuvent être invoquées en procédure sommaire si le cas est clair (Bohnet, La procédure sommaire: Cas clair – Mesures provisionnelles – Mise à ban, éd. Bohnet 2010, Procédure civile, p. 193 ss). En matière pécuniaire, la protection dans les cas clairs permet au créancier de cumuler, le cas échéant, requête de cas clair et de mainlevée définitive, subsidiairement de mainlevée provisoire (Christinat, Cas clair ou mainlevée de l'opposition en procédure civile suisse: que choisir?, RSPC 2011 p. 267 ss).

En matière de baux et loyers, la procédure ordinaire constitue l'exception. Quelle que soit la valeur litigieuse, lorsque le bail à loyer ou à ferme porte sur une habitation ou sur un local commercial et que le litige concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail, la procédure ordinaire ne s'applique pas. Seule la procédure simplifiée est applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC). Il en va de même dans tous les autres litiges, chaque fois que la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC). La validité de la résiliation ordinaire ou extraordinaire d'un bail à loyer ou à ferme d'habitation ou portant sur un local commercial s'apprécie souvent préjudiciellement dans le cadre d'une procédure de contestation du congé (art. 271-271a CO) ou de prolongation de bail (art. 272 ss CO). Cette question préjudicielle doit donc être tranchée par la voie de la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2010, p. 133; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, Neuchâtel 2010, p. 40 n. 141, p. 34 n. 112). Si, en revanche, la procédure ne concerne que la constatation de la nullité d'une résiliation ordinaire (art. 266 à 266o CO) ou de l'inefficacité d'une résiliation anticipée (art. 257d al. 2, 257f al. 3 et 4, 259b let. a, 261 al. 2 let. b, 266g al. 1, 266h al. 2 ou 266i CO), la procédure ordinaire s'appliquera pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 30'000 francs. Si la procédure concerne une demande d'expulsion à la suite d'une de ces résiliations du bail, la procédure sommaire ne trouvera application que si le cas est clair (art. 248 let. b et 257 al. 1 CPC). A

défaut, on soumettra ces procédures d'expulsion à la procédure ordinaire si la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. et à la procédure simplifiée si elle est égale ou inférieure à 30'000 fr. (Lachat, op. cit., p. 133; Bohnet, op. cit., p. 41, n. 143).

La procédure sommaire régit les cas prévus par la loi (art. 248 let. a CPC), à savoir ceux visés par les art. 249, 250 et 251 CPC. Aucun des cas prévus par ces dernières dispositions ne concerne directement les baux et loyers. La procédure sommaire s'applique aux «cas clairs» (art. 248 let. b et 257 CPC). Cette procédure présuppose les conditions cumulatives suivantes: l'état de fait n'est pas contesté ou peut être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Ces conditions ne sont pas réalisées si le cité, qui doit être entendu, leur oppose une objection présentant une vraisemblance suffisante. En pratique, dans le domaine des baux et loyers, la procédure sommaire pour les cas clairs peut s'appliquer à certaines procédures d'expulsion, à savoir: – la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a reçu le congé ordinaire et ne l'a pas contesté, ni n'a demandé la prolongation de bail dans le délai de l'art. 273 al. 1 et al. 2 let. a CO; – la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a définitivement été débouté de sa demande d'annulation du congé ordinaire et/ou dont la (les) prolongation(s) de bail est (sont) arrivée(s) à échéance; – la demande d'expulsion déposée contre un locataire dont le bail à terme fixe est arrivé à échéance, sans qu'il sollicite à temps la prolongation de bail (art. 273 al. 2. let. b CO); – la demande d'expulsion déposée contre un locataire dont le bail n'est pas prolongeable parce qu'il s'agit d'un bail à loyer ou à ferme ne portant pas sur une habitation ou sur un local commercial; – la demande d'expulsion déposée contre un locataire dont le bail a valablement été résilié de manière anticipée pour retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 2 CO); – la demande d'expulsion déposée contre un locataire en faillite dont le bail a valablement été résilié en application de l'art. 266h al. 2 CO; – la demande d'expulsion déposée contre un occupant des lieux qui ne peut se prévaloir d'un bail écrit, oral ou tacite («squatter») (Lachat, op. cit., p. 166). Dans ces hypothèses, le bailleur doit demander l'expulsion par le biais d'une demande en procédure ordinaire (si la valeur litigieuse dépasse 30'000 fr.) ou en procédure simplifiée (si la valeur litigieuse est inférieure ou égale à 30'000 fr.). Le cas est clair, dans l'hypothèse d'une demande d'expulsion déposée après un congé extraordinaire pour violation par le locataire de son devoir de diligence (art. 257f al. 3 et 4 CO) (Hofmann, Commentaire bâlois, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 18 ad art. 257

CPC). Il en va de même en cas de demande d'expulsion déposée après un congé ordinaire donné à un locataire se trouvant dans l'hypothèse prévue par l'art. 272a al. 1 let. d CO (bail conclu en prévision d'une transformation ou d'une démolition expirant au début des travaux ou à la réception de l'autorisation de construire) (Hofmann, op. cit., n. 18 ad art. 257 CPC). Chaque fois que le locataire excipera dans un cas a priori «clair» de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le tribunal devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le tribunal pourra refuser d'admettre le cas clair (art. 257 al. 3 CPC) (Lachat, op. cit., p. 168).