

## **Calcul de la valeur litigieuse en cas de décisions d'expulsion**

Cette détermination de la pratique date du 8 septembre 2021 et remplace la teneur du 26 août 2016.

## Table des matières

<b>I.</b>	<b>Champ d'application et généralités.....</b>	<b>3</b>
1.	Champ d'application.....	3
2.	Bases de calculs .....	3
3.	Loyer / Valeur d'usage.....	3
4.	Résiliation du bail contestée / non-contestée .....	3
5.	Conclusion .....	4
<b>II.</b>	<b>La cessation du bail ne fait pas partie de l'objet de la procédure d'expulsion .....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>La cessation du bail fait partie de l'objet de la procédure d'expulsion .....</b>	<b>5</b>
1.	Aperçu .....	5
2.	<b>Pas de contestation</b> du congé par le locataire devant l'autorité de conciliation en vertu de l'art. 273 al. 1 CO.....	5
2.1.	Le locataire fait valoir que le congé est affecté d'un <b>vice matériel</b> .....	5
a.	Le locataire invoque l' <b>inefficacité matérielle</b> du congé .....	5
b.	Même s'il n'a pas contesté la résiliation, le locataire fait valoir que le congé est <b>contraire aux règles de la bonne foi</b> .....	5
2.2.	Le locataire fait valoir que le congé est affecté d'un <b>vice de forme</b> .....	6
2.3.	La partie adverse invoque la <b>conclusion d'un (nouveau) contrat de bail</b> .....	6
2.4.	Maxime inquisitoire et <i>iura novit curia</i> (ch. 2.1. let. b, 2.2. et 2.3., ci-dessus) .....	6
3.	<b>Contestation du congé</b> par le locataire devant l'autorité de conciliation en vertu de l'art. 273 al. 1 CO .....	6
3.1.	La procédure de contestation (procédure de conciliation ou procédure judiciaire) <b>est encore pendante</b> alors que la procédure d'expulsion est en cours.....	6
3.2.	La procédure de contestation s'est clôturée par une <b>décision entrée en force</b> , la <b>validité</b> du congé a été <b>constatée</b> .....	7
<b>IV.</b>	<b>Cas particuliers .....</b>	<b>7</b>
1.	<b>Congé extraordinaire en cas de bail à durée déterminée ou de bail prolongé.....</b>	<b>7</b>
2.	<b>Absence de titre juridique.....</b>	<b>7</b>
<b>V.</b>	<b>Procédure d'exécution.....</b>	<b>8</b>
<b>Synopsis</b>	<b>.....</b>	<b>9</b>

## I. Champ d'application et généralités

### 1. Champ d'application

La présente détermination de la pratique règle le calcul de la valeur litigieuse pour les requêtes en expulsion dans la **procédure de protection dans les cas clairs**, dans la **procédure simplifiée ou ordinaire** ainsi que dans la **procédure d'exécution**.

### 2. Bases de calculs

La valeur litigieuse de la procédure d'expulsion correspond en principe **au dommage dû à une évacuation tardive**. La détermination du retard varie en fonction de la situation: dans certains cas, la durée de la procédure en tant que telle est prise en compte ; dans d'autres cas, le délai de protection triennal (art. 271a al. 1 let. e CO) est déterminant (ATF 144 III 346 consid. 1.2). Le dommage est calculé en multipliant le retard par le loyer resp. la valeur de l'usage.

L'élément déterminant pour le calcul de la valeur litigieuse est la perspective au moment de l'introduction de la procédure d'expulsion devant le tribunal régional.

### 3. Loyer / Valeur d'usage

Lorsque des frais accessoires sont dus (art. 257a al. 2 CO), c'est toujours le loyer brut qui est déterminant pour le calcul de la valeur litigieuse (loyer et frais accessoires, art. 257 et 257a CO ; cf. arrêt du Tribunal fédéral [TF] 4A\_99/2010 du 4 avril 2011 consid. 2.1).

Lors d'expulsions n'ayant pas été précédées d'un rapport de bail, la valeur litigieuse se calcule sur la base de la valeur présumée de l'usage des locaux. Est déterminant le loyer brut qui pourrait être réclamé pour les locaux en question selon les conditions actuelles du marché.

### 4. Résiliation du bail contestée / non-contestée

La résiliation du bail peut être contestée ou non contestée au cours de la procédure d'expulsion. A cet égard, les allégués des parties doivent être pris en compte (art. 55 al. 1 CPC).

Si la résiliation est litigieuse, le délai de la période de protection contre les congés peut commencer à courir, sinon pas.

Si la résiliation est litigieuse, le type de procédure ne joue aucun rôle dans le calcul de la valeur litigieuse :

Si la résiliation est déclarée invalide, la décision correspondante entraîne une période de protection contre les congés. En revanche, une décision de non-entrée en matière rendue faute de situation juridique claire au sens de l'art. 257 CPC, ne constitue pas un motif pertinent au sens de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO et celle-ci ne fait naître aucune période de protection contre les congés (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.2 p. 348 s.). En cas de non entrée en matière sur une requête en cas clair, l'expulsion doit alors être obtenue dans le cadre d'une procédure simplifiée. Cette décision peut déclencher le délai de protection contre

les congés si la résiliation est contestée en même temps. Le bailleur supporte le risque qui y est lié dès l'ouverture de la procédure sommaire (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.2 p. 348 s.).

## 5. Conclusion

Le calcul de la valeur litigieuse **ne dépend pas du type de procédure.**

- La bailleuse peut cependant demander l'expulsion dès le début dans le cadre d'une procédure simplifiée : les actions en expulsion qui ne peuvent pas être mises en œuvre selon la procédure sommaire de l'art. 257 CPC relèvent de la «protection contre les congés » au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et tombent dès lors dans le champ d'application de la procédure simplifiée (ATF 142 III 690 consid. 3 p. 692 s.)
- La bailleuse peut cependant aussi choisir la procédure sommaire selon l'art 257 CPC (procédure en cas clairs).
- Si le congé est également contesté, celui-ci fait aussi partie de l'objet du litige. Dans ces cas, la valeur litigieuse de la procédure d'expulsion correspond au risque supporté par le bailleur qui doit défendre la validité du congé. L'estimation du risque est établie au moment de l'ouverture de la procédure devant le tribunal régional.

Le calcul de la valeur litigieuse dépend davantage du fait **que la cessation du bail est contestée ou non-contestée.**

Sauf cas particulier, c'est la **durée de la procédure ou la période de protection contre les congés** qui est déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse :

- Si le délai de la période de protection contre les congés de trois ans est déclenché, il est à lui seul déterminant pour le calcul de la valeur litigieuse : bien que la durée de la procédure et le délai de congé retardent également l'évacuation sur le plan factuel, ils ne sont pas déterminants pour l'établissement du dommage selon la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral, ce qui conduit à une simplification (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 p. 349).
- Si la période de protection n'est pas déclenchée, le calcul de la valeur litigieuse doit être basé sur la durée de la procédure. Il faut ainsi tenir compte d'une durée de la procédure standard de 6 mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 p. 347).

Lorsqu'il n'est **pas clair** au moment de l'introduction de la procédure si le délai de la période de protection s'applique au calcul de la valeur litigieuse, l'avance de frais est fixée, **à titre provisoire**, sur la base de 36 mois de loyer.

## II. La cessation du bail ne fait pas partie de l'objet de la procédure d'expulsion

Si seule la question de l'expulsion est en cause, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure elle-même.

Si la résiliation du bail n'est pas contestée, il y a généralement un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, raison pour laquelle la procédure sommaire est susceptible de s'appliquer dans la plupart des cas. Toutefois, une demande d'expulsion en procédure simplifiée ou ordinaire est également recevable.

Quel que soit le type de procédure, il faut partir d'une durée standard de **6 mois**.

### III. La cessation du bail fait partie de l'objet de la procédure d'expulsion

#### 1. Aperçu

Les congés peuvent être affectés d'un vice matériel ou d'un vice formel.

Les congés affectés d'un **vice matériel** sont :

- d'une part, ceux pour lesquels les conditions du droit de résiliation ne sont pas réalisées, parce que le motif de résiliation n'est pas justifié (inefficacité matérielle, par ex. pas de retard de paiement au sens de l'art. 257d CO, pas de violation du devoir de diligence selon l'art. 257f CO, pas de justes motifs au sens de l'art. 266g CO).
- d'autre part, ceux qui contreviennent au principe de la bonne foi (congé contraire à la bonne foi selon les art. 271 ss. CO).

Les congés affectés d'un **vice formel** sont ceux qui ne satisfont pas aux conditions de forme prescrites (congés nuls selon l'art. 266o CO) ou qui ne sont pas valables pour d'autres raisons formelles (p. ex. absence de fixation d'un délai de paiement selon l'art. 257d al. 1 CO).

#### 2. **Pas de contestation** du congé par le locataire devant l'autorité de conciliation en vertu de l'art. 273 al. 1 CO

##### 2.1. Le locataire fait valoir que le congé est affecté d'un **vice matériel**

###### a. Le locataire invoque l'**inefficacité matérielle** du congé

Si la cessation du bail fait également partie de l'objet du litige et si son invalidité pourrait faire naître une période de protection, la valeur litigieuse correspond en principe à **trois ans de loyer**. Conformément au principe valant pour l'estimation de la valeur litigieuse, à savoir la prise en compte de la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, il faut tenir compte de la possible période de protection jusqu'à la prochaine opportunité de résilier. Pour des raisons pratiques, il convient de ne pas tenir compte de la durée prévisible de la procédure qui ne peut être appréciée de manière fiable (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 p. 349).

###### b. Même s'il n'a pas contesté la résiliation, le locataire fait valoir que le congé est **contraire aux règles de la bonne foi**

Le congé abusif doit être contesté dans le délai prévu à l'art. 273 CO. Si son caractère abusif n'est pas invoqué dans les délais, ce moyen est périmé (ATF 122 III 92 consid. 2.d). Par conséquent, en l'absence de contestation du congé auprès de l'autorité de conciliation, le grief tiré de l'abus de droit n'a plus à être examiné dans le cadre de la procédure d'expulsion.

Lorsqu'aucun motif d'inefficacité matérielle n'est invoqué et que rien n'indique l'existence d'un tel motif, il ne saurait être question d'avoir succombé au sens de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO. Le délai de protection triennal ne s'applique pas.

La valeur litigieuse est déterminée sur la base du loyer qui est dû pour la **durée présumée de la procédure**.

Il convient de prendre en compte un délai de **6 mois** comme durée présumée de la procédure.

2.2. Le locataire fait valoir que le congé est affecté **d'un vice de forme**

En cas de congé affecté d'un vice de forme, il est possible de répéter la résiliation en observant les prescriptions formelles. Le délai de protection triennal ne court pas (cf. ATF 141 III 101 consid. 2.8 p. 105 s. ainsi que les arrêts du TF 4A\_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3 ; 4C.432/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.4 ; 4C.252/2002 du 8 novembre 2002 consid. 3.1 et les références citées).

La valeur litigieuse correspond au loyer dû pour la **durée présumée de la procédure**.

Il convient de prendre en compte un délai de **6 mois** comme durée présumée de la procédure.

2.3. La partie adverse invoque la **conclusion d'un (nouveau) contrat de bail**

Si le demandeur n'obtient pas gain de cause avec sa requête en expulsion au motif que la partie adverse fait valoir avec succès qu'un (nouveau) contrat de bail a été conclu, le délai de protection s'applique. La valeur litigieuse correspond au loyer pendant le **délai de protection triennal**.

2.4. Maxime inquisitoire et *iura novit curia* (ch. 2.1. let. b, 2.2. et 2.3., ci-dessus)

Même s'ils n'ont pas été invoqués, si des vices matériels ressortent du dossier, ceux-ci doivent être pris en compte dans la procédure simplifiée sur la base de la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 let. a CPC) et conformément au principe *iura novit curia* (art. 57 CPC). Dans ce cas, le calcul de la valeur litigieuse est régi par le **ch. 2.1 let. a** ci-dessus.

3. **Contestation du congé** par le locataire devant l'autorité de conciliation en vertu de l'art. 273 al. 1 CO

3.1. La procédure de contestation (procédure de conciliation ou procédure judiciaire) **est encore pendante** alors que la procédure d'expulsion est en cours

Le locataire doit contester le congé auprès de l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent sa réception (art. 273 al. 1 CO).

Si le **bailleur** s'oppose à la proposition de jugement de l'autorité de conciliation, il peut agir en constatation de la validité du congé et demander l'expulsion du locataire auprès du tribunal régional par un cumul d'actions objectif (art. 211 al. 2 let. a CPC). Si le **locataire** s'oppose à la proposition de jugement de l'autorité de conciliation (art. 211 al. 2 let. a CPC) et qu'il intente une action, le bailleur peut demander l'expulsion auprès du tribunal régional à titre

reconventionnel.

Ni le cumul d'actions ni la demande reconventionnelle n'entraînent une augmentation de la valeur litigieuse, étant donné que les objets du litige dans la procédure d'expulsion et de la procédure de contestation sont inclus dans l'autre procédure ou s'excluent mutuellement.

La valeur litigieuse correspond au loyer pendant le **déla**

- 3.2. La procédure de contestation s'est clôturée par une **décision entrée en force**, la **validité** du congé a été **constatée**

Pour l'exécution, il convient dans ce cas également de mener une procédure d'expulsion. La décision rendue en procédure de contestation, qui est uniquement destinée à constater la validité du congé, ne peut être exécutée directement (pas de jugement condamnatore).

L'autorité de la chose jugée de la décision rendue en procédure de contestation recouvre tous les motifs d'annulation, d'invalidité et de nullité invoqués. Le tribunal d'expulsion est lié au résultat de la procédure de contestation préalable.

En pareil cas, l'expulsion est en règle générale requise dans la procédure de cas clairs : si la validité du congé a été constatée de manière définitive, on se trouve en présence d'une situation juridique claire au sens de l'art. 257 CPC.

Si l'expulsion est tout de même réclamée en procédure simplifiée ou ordinaire, le délai de protection n'est pas pris en considération. La valeur litigieuse correspond au loyer pendant la **durée présumée de la procédure**.

Il convient de prendre en compte un délai de **6 mois** comme durée présumée de la procédure.

#### IV. Cas particuliers

1. **Congé extraordinaire en cas de bail à durée déterminée ou de bail prolongé**

Un bail prolongé en vertu des art. 272 ss CO est aussi un bail à durée déterminée : toute prolongation est une continuation d'un rapport de bail existant *limitée dans le temps* (PETER HIGI, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Zurich 1996, n. 18 ad art. 272 CO).

La valeur litigieuse correspond au loyer pour la **période allant de l'introduction de la requête jusqu'à l'expiration du bail**.

2. **Absence de titre juridique**

Il s'agit notamment des cas suivants :

- congé donné par le locataire ;
- expiration d'un contrat de bail de durée déterminée ;
- squat ;
- vente aux enchères forcée, mais le propriétaire d'origine ne quitte pas les lieux.

La valeur litigieuse correspond au loyer pendant la **durée présumée de la procédure**.

Il convient de prendre en compte un délai de **6 mois** comme durée présumée de la procédure.

#### **V. Procédure d'exécution**

Lorsque l'exécution de l'expulsion est demandée sur la base d'un titre exécutoire valable auprès du tribunal de l'exécution en application de l'art. 337 CPC, la valeur litigieuse correspond au loyer pendant la durée présumée de la procédure d'exécution.

Il convient de prendre en compte un délai de **2 mois** comme durée présumée de la procédure (durée de la procédure sommaire, cf. art. 339 al. 2 CPC).



# Synopsis

