

## **BGE 142 III 690**

Bundesgericht (BGE), 2016-10-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_142 III 690](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_142_III_690)

FR: ATF 142 III 690

IT: DTF 142 III 690

### **Regeste**

Regeste Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde, den Parteien einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten, Zuständigkeit des Gerichts im vereinfachten Verfahren (Art. 210 Abs. 1 lit. b und Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Eine Streitigkeit betreffend den "Kündigungsschutz" im Sinne dieser Bestimmungen liegt vor, wenn die angerufene Behörde über die Beendigung des Mietverhältnisses befinden muss. Die Schlichtungsbehörde ist zuständig, den Parteien in einer Streitigkeit betreffend den Ablauf eines befristeten Mietvertrags einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten (E. 3).

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Est litigieuse la question de savoir si une autorité de conciliation est compétente pour statuer, par proposition de jugement (cf. art. 210 al. 1 let. b et art. 243 al. 2 let. c CPC), sur la requalification du contrat de bail de durée déterminée (en l'espèce de cinq ans et trois mois) en un contrat de durée indéterminée. Alors que la bailleresse soutient BGE 142 III 690 S. 693 que la Commission de conciliation n'est pas compétente et que les locataires soutiennent qu'elle l'est, le Tribunal de première instance l'a admis et la cour cantonale l'a nié. La présente procédure porte exclusivement sur cette question de compétence. Elle ne vise pas la question de savoir si, en général, l'autorité de conciliation et le juge peuvent entrer en matière sur une demande de "requalification du bail en contrat de durée indéterminée".

#### **E. 3.1**

Aux termes de l' art. 210 al. 1 let. b CPC , l'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles en ce qui concerne les quatre objets suivants: la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés, et la prolongation du bail à loyer ou à ferme. Concernant ces types de baux et ces quatre objets, après opposition à la proposition de jugement et délivrance de l'autorisation de procéder, la procédure se poursuit devant le tribunal selon la procédure simplifiée (sans égard à la valeur litigieuse; art. 243 al. 2 let. c CPC) et en application de la maxime inquisitoire simple ( art. 247 al. 2 let. a CPC ; ou maxime inquisitoire sociale: ATF 141 III 569 consid. 2.3.1). Les art. 210 al. 1 let. b et 243 al. 2 let. c CPC posent des conditions identiques ( ATF 142 III 402 consid. 2.5.3 p. 409 in fine). A la suite d'une analyse approfondie de l' art. 243 al. 2 let. c CPC, à l'aide des travaux préparatoires, de l'ancien droit et de la doctrine, le Tribunal fédéral a jugé que la notion de "protection contre les congés" doit être comprise dans une acception large, la règle ayant pour but la protection du locataire, lequel doit bénéficier de la procédure simplifiée - moins formelle et plus rapide ( art. 244 ss CPC ) - et d'une plus forte implication

du juge par le biais de la maxime inquisitoire simple sans égard à la valeur litigieuse ( art. 247 al. 2 let. a CPC ; ATF 142 III 402 déjà cité consid. 2 p. 404). Selon le sens et l'esprit de cette jurisprudence, le litige relève donc de la "protection contre les congés" dès que le tribunal doit se prononcer sur la fin du bail, que ce soit par exemple en raison d'un congé ordinaire ou extraordinaire ou en raison de l'inexistence d'un rapport contractuel ou 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 BGE 142 III 690 S. 694 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. Au vu de l'objectif clair poursuivi par le législateur, à savoir la protection du locataire, il ne se justifie en effet pas de traiter de manière différente, sur le plan procédural, tout particulièrement quant à l'application de la maxime inquisitoire sociale, la question de la fin d'un bail de durée déterminée. Les conséquences pour ce locataire peuvent en effet se révéler aussi lourdes que celles subies par le locataire qui, disposant d'un bail à durée indéterminée, reçoit son congé.

### **E. 3.2**

En l'espèce, les locataires ont ouvert action en contestation du loyer initial et en fixation judiciaire du montant de leur loyer, ainsi qu'en requalification de leur contrat de bail de durée déterminée (du 1<sup>er</sup> juillet 2014 au 30 septembre 2019), subsidiairement en prolongation de leur bail. L'autorité de conciliation en matière de bail a rendu une proposition de jugement sur ces points. Saisi par la bailleuse, le Tribunal des baux a décidé de limiter d'abord la procédure à la compétence de l'autorité de conciliation; il a admis que la question de la requalification du bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée relevait de la compétence de l'autorité de conciliation et, implicitement et indirectement, de la sienne propre en procédure simplifiée. Au vu des principes rappelés ci-dessus, c'est à tort que la cour cantonale a annulé ce point du jugement de première instance et prononcé l'incompétence de la Commission de conciliation pour trancher cet objet. L'admission de la compétence de l'autorité de conciliation s'impose d'ailleurs d'autant plus en l'espèce que la question de la requalification est connexe à une action en contestation du loyer initial - qualifié d'abusif - et en fixation judiciaire du loyer et qu'on ne saurait exiger des parties, en particulier des locataires, qu'ils doivent intenter deux procédures séparées pour voir tranchée la validité de leur bail. (...)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.