

BGer 4A_47/2016 vom 3. Oktober 2016

Bundesgericht, 2016-10-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_47_2016

FR: TF 4A_47/2016 du 3 octobre 2016

IT: TF 4A_47/2016 del 3 ottobre 2016

Erwägungen

E. 1

En tant qu'il est dirigé contre une décision admettant l'incompétence de l'autorité de conciliation pour statuer par proposition de jugement sur l'une des deux actions (celle en requalification du contrat de bail) introduites par les locataires et à laquelle la procédure a été limitée (art. 125 let. a CPC), qui est un jugement partiel, le recours est recevable au regard de l' art. 91 LTF (sur le lien avec la décision du Tribunal des baux cf. aussi infra consid. 3.2). Interjeté pour le reste par les locataires qui ont succombé en dernière instance cantonale (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt rendu en matière de bail (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 2 let. a LTF) par un tribunal cantonal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF), le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 133 III 545 consid. 2.2).

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 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 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 (arrêt 4A_636/2015 du 21 juin 2016 consid. 2.5.3 in fine , destiné à la publication).

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 ; arrêt 4A_636/2015 déjà cité consid. 2).

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 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 1er 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.

E. 4

Il s'ensuit que le recours des locataires doit être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que la Commission de conciliation était compétente pour statuer par proposition de jugement sur la requalification du contrat de bail conclu.

La cause sera renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle répartition des frais et dépens de la procédure d'appel, charge à elle de retourner le dossier au Tribunal des baux pour suite de la procédure.

Les frais judiciaires sont mis à la charge de l'intimée, qui versera en outre une indemnité de dépens aux locataires.

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