

## **BGer 4A\_547/2016 vom 5. Dezember 2016**

Bundesgericht, 2016-12-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_547\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_547_2016)

FR: TF 4A\_547/2016 du 5 décembre 2016

IT: TF 4A\_547/2016 del 5 dicembre 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Alors que la défenderesse avait conclu à l'irrecevabilité de la demande au motif qu'il n'est pas admissible de joindre dans une même demande des conclusions soumises à la procédure simplifiée et des conclusions soumises à la procédure ordinaire, le Tribunal des baux, dans sa décision du 3 juin 2016 a refusé " de statuer à titre préjudiciel sur la question de la recevabilité des conclusions de la demande, dans la mesure où tant les conclusions 1 et 2 que les conclusions 3 à 5 relèvent de la procédure simplifiée ". Ce faisant, le Tribunal des baux a matériellement tranché la question qu'il se refusait pourtant à examiner séparément et a admis que toutes les conclusions prises relevaient de la procédure simplifiée. C'est également ce qu'a fait la cour cantonale en statuant en sens inverse, déclarant les conclusions III à V soumises à la procédure simplifiée et donc recevables et les conclusions I et II soumises à la procédure ordinaire et donc en les disjoignant. Elle a ainsi mis fin à la procédure introduite par les locataires sur les questions relatives à la requalification du contrat de bail, en les renvoyant à une procédure selon la procédure ordinaire. Il s'agit-là d'une décision partielle, contre laquelle le recours au Tribunal fédéral est recevable en vertu de l' art. 91 LTF .

Bien que la cour cantonale ait statué sur recours limité au droit au sens de l' art. 319 CPC , il n'y a pas lieu de lui renvoyer la cause puisqu'elle a connu de la question litigieuse avec un plein pouvoir de cognition ( art. 320 let. a CPC ).

Interjeté pour le reste par les locataires qui ont succombé partiellement sur leurs conclusions (I et II) ( 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 ), puisqu'il s'agit de savoir si le bail est de durée déterminée ou de durée indéterminée, ainsi que de statuer sur la réduction du loyer, 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**

Dans un arrêt 4A\_47/2016 du 3 octobre 2016, destiné à la publication, le Tribunal fédéral a statué comme suit au sujet de la question de la compétence de l'autorité de conciliation pour statuer par proposition de jugement sur la requalification du contrat de bail de durée déterminée en un contrat de durée indéterminée au regard de l' art. 210 al. 1 let. b CPC :

##### **E. 2.1**

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.

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 ).

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.

Cela vaut d'autant plus lorsque la question de la requalification est connexe à une action en contestation du loyer initial - qualifié d'abusif - et en fixation judiciaire du loyer, puisqu'on ne saurait exiger des parties, en particulier des locataires, qu'ils doivent tenter deux procédures séparées pour voir tranchée la validité de leur bail.

### **E. 3**

Il découle de cette jurisprudence que l' art. 243 al. 2 let . c CPC s'applique à la requalification du contrat de bail de durée déterminée en contrat de durée indéterminée. Partant, les conclusions I et II soumises par les locataires au Tribunal des baux sont bien recevables, doivent être traitées en procédure simplifiée et ne peuvent pas être disjointes des conclusions III à V relatives au loyer, dont la recevabilité n'est pas litigieuse.

Le fait que la Commission de conciliation ait constaté l'échec de la conciliation et délivré une autorisation de procéder aux locataires n'y change rien.

### **E. 4**

Il s'ensuit que le recours des locataires doit être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que les conclusions I et II prises par les locataires sont recevables.

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de l'intimée, qui, même si elle s'en est présentement remise à justice, a provoqué l'incident et causé les frais de recours cantonal et fédéral.

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