

JU_GERICHTE CC 2015 110 vom 12. Februar 2016

JU Tribunal cantonal, 2016-02-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_CC_2015_110

FR: JU_GERICHTE CC 2015 110 du 12 février 2016

IT: JU_GERICHTE CC 2015 110 del 12 febbraio 2016

Regeste

Compétence du tribunal des baux à loyer et à ferme admise dans le cadre d'un litige opposant un sous-locataire au bailleur (indemnité pour occupation des locaux) | tribunal des baux à loyer et à ferme

Erwägungen

E. 2

B. En date du 20 avril 2013, la recourante a conclu un contrat de bail avec la société D. Sàrl portant sur la location d'une maison à la rue (...) à V. (PJ 10 recourante). C. est associé et président des gérants de cette Sàrl. Il dispose de la signature individuelle (PJ 1 recourante, dossier édité CPH 58/2015). C. B. (ci-après : l'intimé) a occupé le logement de la rue (...) à V. lorsqu'il était employé de la société D. Sàrl, dès octobre 2013 (not. PJ 4 recourante). D. En date du 12 avril 2014, la société D. Sàrl a résilié le contrat de bail à loyer du 20 avril 2013 pour le 31 juillet 2014 (PJ 11 recourante). E. Par courrier du 25 juin 2014, la société D. Sàrl a mis fin aux rapports de travail la liant à l'intimé avec effet au 31 juillet 2014. Une procédure devant le Conseil des prud'hommes est pendante. Cependant, la résiliation des rapports de travail n'est pas contestée. F. La recourante a saisi la Commission de conciliation le 23 janvier 2015 puis le Tribunal des baux à loyer et à ferme le 26 mars 2015 ; dans sa demande, elle conclut à la condamnation de l'intimé à lui payer la somme de CHF 3'976.25 avec intérêts à 5 % à compter du 23 janvier 2015, montant correspondant à trois mois de loyer, soit les mois d'août à octobre 2014, ainsi qu'aux charges y afférentes. L'intimé a conclu au débouté de la recourante de toutes ses conclusions, respectivement à l'irrecevabilité de la requête faute de "légitimité" de l'autorité saisie. Il s'est en substance prévalu du fait qu'aucun contrat de bail n'a jamais existé entre les parties. G. Par jugement du 5 novembre 2015, le Président du Tribunal des baux à loyer et à ferme a déclaré la demande irrecevable faute de compétence à raison de la matière du Tribunal, a mis les frais judiciaires, fixés à CHF 500.-, à la charge de la recourante et l'a condamnée à payer à l'intimé une indemnité de dépens de CHF 4'719.60. H. Par mémoire du 4 décembre 2015, la recourante a interjeté recours contre ce jugement, concluant à son annulation, à ce qu'il soit constaté que le Président du Tribunal des baux à loyer et à ferme est compétent pour traiter de la demande déposée le 26 mars 2015, à ce que les frais et dépens de la procédure de première instance soient joints au fond et, à titre tout à fait subsidiaire, à ce que le montant des dépens que la recourante a été condamnée à verser à l'intimé en première instance soient réduits à CHF 1'755.- plus débours et TVA, sous suite des frais et dépens. A titre superprovisionnel et provisionnel, la recourante a conclu à ce que l'effet suspensif soit accordé à son recours et à ce que le caractère exécutoire de la décision attaquée soit suspendu, frais et dépens joints au fond. La recourante allègue que la compétence à raison de la matière du Tribunal des baux à loyer et à ferme doit être interprétée largement et

qu'elle s'étend aux prétentions liées à un rapport quasi contractuel analogue au bail. Il en va notamment ainsi des demandes

E. 3

Selon l'article 2 de la loi instituant le Tribunal des baux à loyer et à ferme (RSJU 182.35), le Tribunal connaît des contestations entre bailleurs et preneurs ou fermiers relatives au contrat de bail portant sur une chose immobilière et ses accessoires. Il sied dès lors d'examiner si le litige opposant les parties constitue un litige relatif au contrat de bail.

E. 4

Ces exigences ont été reprises par le CPC, notamment aux articles 113 al. 2 let. c, 200 al. 1, 210 al. 1 let. b, 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC. La notion de "litige relatif au contrat de bail portant sur une chose immobilière et ses accessoires" figurant à l'article 2 de la loi instituant le Tribunal des baux à loyer et à ferme est identique à celle de l'ancien article 274d CO. La jurisprudence et la doctrine interprétant cette notion sous l'égide de cette disposition sont partant pertinentes en l'espèce.

E. 4.1

En vertu de l'ancien article 274d CO, les cantons devaient prévoir une procédure simple et rapide pour les litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux.

E. 4.2

La notion de "litige relatif à un bail à loyer" suggère aussi bien le contentieux dans lequel le demandeur invoque un droit découlant directement d'un contrat de bail que le conflit dans lequel le demandeur fait valoir un droit émanant du droit du bail. La source du droit déduit en justice est soit la relation contractuelle voulue par les parties et établie entre elles, soit le droit du bail en général (EGGER ROCHAT, *Les squatters – et autres occupants sans droit d'un immeuble* Etude de droit suisse, RJL n° 3, 2002, n° 883). Dans la mesure où le droit invoqué trouve sa source dans le droit du bail, il existe entre les parties une relation juridique, quand bien même elles n'ont conclu aucun contrat. Certaines prétentions susceptibles d'être invoquées en vertu du droit du bail peuvent également constituer l'objet d'actions d'une autre nature. Alors que ces prétentions ne découlent ni d'un contrat de bail ni du droit du bail, elles sont néanmoins liées, en fait, à une relation de bail (EGGER ROCHAT, *op. cit.*, nos 885 et 886). Il en va notamment ainsi dans le cas d'une sous-location.

E. 5

manifestement contraire au bail principal. Il peut réclamer au sous-locataire, solidairement avec le locataire principal, des dommages-intérêts s'il endommage la chose (LACHAT, in *CR-CO I*, 2012, no 7 ad art. 262). Il existe ainsi entre le bailleur principal et le sous-locataire une relation juridique, non pas en vertu d'un contrat les liant, mais de par la loi (EGGER ROCHAT, *op. cit.*, n° 885).

E. 5.1

La loi indique de manière expresse aux articles 262 al. 3 et 268 al. 2 CO les cas dans lesquels le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire. La sous-location n'engendre ainsi un rapport d'obligation entre le bailleur principal et le sous-locataire que dans trois hypothèses, à savoir lorsque le bailleur dispose d'un droit de rétention sur les meubles du sous-locataire, lorsque la sous-location a été conçue dans le but d'éluider les

dispositions de protection contre les congés et lorsque le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire pour l'obliger à n'employer la chose que conformément à l'usage autorisé par le bail principal. Sur la base de ce dernier cas, le bailleur peut interdire au sous-locataire d'emménager dans les locaux, s'il les destine à un usage

E. 5.2

La doctrine n'est pas unanime sur la question de savoir si le bailleur dispose d'une action de nature contractuelle en expulsion à l'encontre du sous-locataire (EGGER ROCHAT, op. cit., n° 887). Le Tribunal fédéral a tranché cette controverse importante en considérant qu'il est défendable d'admettre la conception selon laquelle l'article 262 al. 3 CO procure au bailleur une action en expulsion du sous-locataire non autorisé (ATF 120 II 112, consid. 3ddd, JdT 1995 I 202). L'origine de cette jurisprudence est un conflit qui opposait un bailleur principal à un sous-locataire. Ce dernier était resté dans les locaux deux mois au-delà de l'expiration des contrats de bail principal et de sous-location. De surcroît, il avait restitué l'immeuble sans l'avoir nettoyé. Le bailleur principal a ainsi ouvert action en indemnité pour la perte de loyers et les frais de remise en état (EGGER ROCHAT, op. cit., n° 889). Le Tribunal fédéral a considéré que les prétentions en indemnité invoquées par le bailleur principal trouvaient leur source dans le droit du bail. Il s'agissait ainsi d'un litige relatif à un bail à loyer. Le Tribunal fédéral fonde ainsi sur l'article 262 al. 3 CO une action contractuelle du bailleur principal en expulsion du sous-locataire. Si ce dernier demeure illicitement dans l'immeuble, il viole l'obligation qu'il a envers le bailleur principal de libérer les locaux. Dès lors, s'il en résulte un dommage, le bailleur principal est en droit de faire valoir à son encontre une prétention en indemnité fondée sur la violation d'une règle du droit du bail (dans ce sens, ATF 120 II 112, consid. 3ddd, JdT 1995 I 202). A la fin du bail principal, le bailleur peut ainsi requérir l'expulsion du sous-locataire et, sauf cas clair, l'autorité de conciliation est compétente pour connaître de cette procédure (LACHAT, op. cit., n° 7 ad art. 262).

E. 6

suite de la résiliation, d'une part, du contrat de travail entre l'intimé et D. Sàrl au 31 juillet 2014 et, d'autre part, du contrat de bail principal entre la recourante et D. Sàrl. La recourante disposait dès lors d'une action de nature contractuelle en paiement d'une indemnité pour occupation des locaux par l'intimé, indemnité qui doit être considérée comme étant fondée sur une règle du droit du bail au sens de la jurisprudence précitée. Il convient ainsi de considérer qu'il existe une relation juridique entre la recourante et l'intimé découlant de la loi, à savoir de l'article 262 al. 3 CO. Il suit de là que la demande du 26 mars 2015 introduite par la recourante à l'encontre de l'intimé devant le président du Tribunal des baux à loyer et à ferme constitue une contestation relative à un contrat de bail portant sur une chose immobilière. La compétence du président du Tribunal des baux à loyer et à ferme est partant donnée sur la base de l'article 2 de la loi instituant le Tribunal des baux à loyer et à ferme.

E. 7

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision du Président du Tribunal des baux à loyer et à ferme du 5 novembre 2015 annulée. De même, il convient de constater que les conclusions de la recourante tendant à la restitution de l'effet suspensif sont devenues sans objet.

E. 8

2) Un recours constitutionnel subsidiaire peut également être déposé contre le présent jugement pour violation des droits constitutionnels (art. 113ss LTF), dans un délai de 30 jours à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 et 117 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). Le recours constitutionnel doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF). Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF). 3) Si une partie forme simultanément un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire (art. 119 al 1 LTF).

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