

Urteilskopf

142 III 690

88. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause X. et Y. contre Z. (recours en matière civile) 4A\_47/2016 du 3 octobre 2016

**Regeste (de):**

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).

**Regeste (fr):**

Compétence de l'autorité de conciliation pour soumettre aux parties une proposition de jugement, compétence du tribunal en procédure simplifiée (art. 210 al. 1 let. b et art. 243 al. 2 let. c CPC).

Un litige relève de la "protection contre les congés" au sens de ces dispositions dès que l'autorité saisie doit se prononcer sur la fin du bail. L'autorité de conciliation est compétente pour soumettre aux parties une proposition de jugement dans un litige portant sur l'expiration d'un contrat de bail de durée déterminée (consid. 3).

**Regesto (it):**

Competenza dell'autorità di conciliazione di sottoporre alle parti una proposta di giudizio, competenza del tribunale nella procedura semplificata (art. 210 cpv. 1 lett. b e art. 243 cpv. 2 lett. c CPC).

Un litigio concerne la "protezione dalla disdetta" nel senso di queste norme non appena l'autorità adita deve pronunciarsi sulla fine della locazione. L'autorità di conciliazione ha la competenza di sottoporre alle parti una proposta di giudizio in un litigio riguardante la scadenza di un contratto di locazione di durata determinata (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 691

BGE 142 III 690 S. 691

A. Par contrat du 18 juin 2014, X. et Y. (ci-après: les locataires) ont pris à bail un logement dans un immeuble à Lausanne, appartenant à Z. (ci-après: la bailleuse). Le bail a été conclu pour une durée limitée du 1er juillet 2014 au 30 septembre 2019, les locataires pouvant le résilier durant cette période pour la fin des mois de septembre ou mars, moyennant un préavis de quatre mois. Le loyer initial mensuel net a été fixé à 2'140 fr. (...).

B.

B.a Le 29 juillet 2014, les locataires ont ouvert action en fixation du loyer initial et en requalification du bail en contrat de durée indéterminée, subsidiairement en prolongation de quatre ans, devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lausanne. La tentative de conciliation ayant échoué, la Commission de conciliation a rendu une proposition de jugement disposant notamment que le loyer initial net est fixé à 1'940 fr. et que le bail, du 1er juillet 2014 au 30 septembre 2019, se renouvelle aux mêmes conditions pour cinq ans sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et

ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, les locataires ayant par ailleurs la faculté de le résilier une fois par année pour le 30 septembre moyennant un préavis de trois mois.

La bailleresse ayant fait opposition à cette proposition de jugement, la Commission de conciliation lui a délivré une autorisation de procéder.

B.b La bailleresse a déposé sa demande devant le Tribunal des baux du canton de Vaud le 11 novembre 2014, concluant en substance au rejet de l'action en fixation du loyer et à la nullité, subsidiairement à l'annulation de la proposition de jugement en tant qu'elle requalifie le bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée, pour cause d'incompétence de la Commission de conciliation sur ce second point.

BGE 142 III 690 S. 692

La procédure ayant été limitée d'abord à ce second point, le Tribunal des baux a, par jugement partiel du 5 mai 2015, admis la compétence de la Commission de conciliation pour trancher cet objet par proposition de jugement et a donc rejeté les conclusions prises par la bailleresse. Il a considéré que l'usage d'un contrat de durée déterminée pouvait constituer un artifice destiné uniquement à dissuader le locataire d'exercer ses droits, en particulier de contester le loyer initial, de sorte que ce mécanisme tombait sous le coup de l'art. 210 al. 1 let. b CPC.

Statuant le 13 novembre 2015, le Tribunal cantonal a admis l'appel de la bailleresse, retenu l'incompétence de la Commission de conciliation pour trancher cet objet et, réformant le jugement attaqué, a annulé la requalification du contrat de bail de la proposition de jugement, annulé l'autorisation de procéder délivrée à la bailleresse sur ce point et invité la Commission de conciliation à la délivrer aux locataires. En substance, elle a considéré qu'il n'était pas possible de déduire automatiquement que le problème du contrat de durée déterminée entrerait dans la "protection contre un congé de repréailles" soumis à la procédure simplifiée, mais qu'il ressortait à la procédure ordinaire.

C. Contre cet arrêt, les locataires ont interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 25 janvier 2016, concluant à son annulation et à la confirmation du jugement partiel de première instance, en d'autres termes à ce que soit admise la compétence de la Commission de conciliation pour trancher la question de la requalification du contrat de bail de durée déterminée en contrat de durée indéterminée par proposition de jugement. Subsidiairement, ils concluent à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à la cour cantonale ou au Tribunal des baux. Les locataires recourants invoquent essentiellement la violation de l'art. 210 al. 1 let. b CPC. Le Tribunal fédéral a admis le recours des locataires.

(extrait)

## Erwägungen

Extrait des considérants:

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".

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.

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 baillesse, 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. (...)