

Tribunal fédéral - 4A_47/2016 (destiné à la publication)

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 3 octobre 2016

Résumé et analyse

Proposition de citation :

François Bohnet, Proposition de jugement, procédure applicable et requalification du contrat (arrêt 4A_47/2016), Newsletter Bail.ch novembre 2016

Newsletter novembre 2016

Procédure

Requalification d'un bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée ;
compétence pour rendre une proposition de jugement

**Art. 210 al. 1 lit. b et
243 al. 2 lit. c CPC**



Proposition de jugement, procédure applicable et requalification du contrat

François Bohnet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_47/2016 traite de la compétence de l'autorité de conciliation pour formuler une proposition de jugement sur la question la requalification d'un contrat de bail de durée déterminée en un bail de durée indéterminée. Indirectement, il concerne donc la procédure applicable au fond à une telle question juridique.

II. Résumé de l'arrêt

A. Résumé des faits

Par contrat du 18 juin 2014, deux locataires ont pris à bail un logement dans un immeuble à Lausanne. Le bail a été conclu pour une durée limitée de cinq ans, du 1^{er} 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., l'acompte mensuel pour les frais de chauffage et d'eau chaude de 200 fr. et l'acompte mensuel pour les frais d'exploitation de 150 fr. étant payables en sus.

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 loyer 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 1^{er} 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.

Suite à la demande déposée par la bailleuse et concluant entre autres à la nullité de la proposition de jugement visant à requalifier le contrat, 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 bailleuse. 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.

Par prononcé du 13 novembre 2015, le Tribunal cantonal vaudois a admis l'appel de la baillesse, 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 baillesse sur ce point et invité la Commission de conciliation à la délivrer aux locataires. En substance, il 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.

Le recours en matière civile formé contre ce prononcé a été admis par le Tribunal fédéral.

B. Le droit

Rappelant que la notion de « protection contre les congés » a été examinée de manière détaillée par ses soins il y a peu (ATF 142 III 402, du 21 juin 2016), le Tribunal fédéral retient (consid. 3.1) que la notion de « protection contre les congés » doit être comprise dans un sens 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 pas selon le Tribunal fédéral 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.

Dès lors, le Tribunal fédéral retient (consid. 3.2) que l'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement dans tout litige relevant selon cette jurisprudence de la protection contre les congés, y compris dans un litige portant sur la requalification d'un contrat de bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée. Le Tribunal fédéral relève encore au même considérant que 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 était connexe à une action en contestation du loyer initial - qualifié d'abusif - et en fixation judiciaire du loyer et qu'on ne saurait dès lors exiger des parties, en particulier des locataires, qu'ils doivent intenter deux procédures séparées pour voir tranchée la validité de leur bail.

III. Analyse

L'arrêt 4A_636/2015 (ATF 142 III 402) du 21 juin 2016 avait posé le principe : la notion de « protection contre les congés » doit être entendue très largement et couvre les litiges où le juge n'aura pas à statuer sur l'annulabilité des congés ni sur la prolongation du bail, mais tout au plus sur la validité des congés. Ainsi, il faut admettre selon cette jurisprudence que la procédure simplifiée

s'applique à toute procédure d'expulsion entamée hors du cas clair, puisque l'art. 243 al. 2 let. c CPC impose cette procédure à toute cause relevant de la protection contre les congés.

L'arrêt 4A_47/2016 confirme le principe posé dans l'ATF 142 III 402. S'il est destiné à la publication, c'est peut-être parce qu'il vise à écarter tout doute possible quant à la portée dudit principe. Il retient que dès l'instant où le tribunal doit se prononcer sur la fin d'un bail, soit 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, il faut appliquer la procédure simplifiée, et donc, en amont, reconnaître à l'autorité de conciliation la possibilité de formuler une proposition de jugement chaque fois que la fin du bail est concernée, même dans plusieurs années. Cet arrêt semble donc éliminer toutes les zones d'ombre que nous avons évoquées dans notre commentaire de l'ATF 142 III 402¹ quant à la portée exacte de principe posé, qui concerne ainsi toute fin de bail. On est donc bien loin de la notion de protection contre les congés du Code des obligations². Doit-on considérer qu'elle vise aussi les cas où le locataire *se prévaut* d'une fin de bail, par exemple en cas de restitution anticipée (art. 264 CO) ou de résiliation par le locataire pour justes motifs (art. 266g CO) ? On voit assez mal le lien avec la protection contre les congés à l'égard du locataire, mais si l'on s'en tient aux considérants de ce dernier arrêt, il s'agit bien dans ces cas de problématiques relatives à la fin d'un bail. Nul doute, compte tenu de l'important contentieux en matière de bail, que le Tribunal fédéral aura l'occasion de se pencher sur de telles situations, qui à notre sens démontrent les limites de l'approche retenue par notre Haute Cour.

¹ François Bohnet, Procédure simplifiée et expulsion : la protection contre les congés du CPC n'est pas celle du CO, Newsletter août 2016.

² Newsletter d'août 2016.