



Président : Daniel Logos
Juges : Sylviane Liniger Odiet et Jean Moritz
Greffière : Nathalie Brahier

ARRET DU 14 JUIN 2013

en la cause civile liée entre

A. + B.,

- représentés par **Me Jean-Michel Conti**, avocat à 2900 Porrentruy,

recourants,

et

C.,

- représentée par **Me Michel D'Alessandri**, avocat à 1211 Genève 12,

intimée,

relative à la décision du Président du Tribunal des baux à loyer et à ferme du Tribunal de première instance du 9 avril 2013.

CONSIDÉRANT

En fait :

- A. A. + B. (ci-après : les recourants) et la société C. (ci-après : l'intimée) sont liés par un contrat de bail résilié par l'intimée le 22 juin 2011 pour le 30 septembre 2011. Les recourants se sont opposés à ladite résiliation et ont saisi la Commission de conciliation en matière de bail. Lors de la séance d'août 2011, un arrangement a pu être trouvé au terme duquel une prolongation de bail à fin 2012, avec possibilité d'extension de deux mois, pour autant que ce terme soit définitif, a été convenue. Le procès-verbal de ladite séance du 16 août 2011 précise que cette proposition a été acceptée par les deux parties (dossier CCMB I).

- B. Par courrier du 8 octobre 2012, les recourants ont saisi la Commission de conciliation d'une seconde prolongation de bail. Lors de sa séance du 21 novembre 2012, la Commission a constaté l'échec de la conciliation (dossier CCMB II).
- C. Les recourants ont dès lors déposé une demande de prolongation judiciaire du bail à loyer jusqu'au 28 février 2014 auprès du Tribunal des baux à loyer du Tribunal de première instance le 21 décembre 2012.

Par décision du 9 avril 2013, le Président du Tribunal des baux à loyer n'est pas entré en matière sur la demande de prolongation de bail. Il ressort des motifs de la décision attaquée que la question d'une seconde prolongation ayant d'ores et déjà été tranchée dans le cadre de l'arrangement du 16 août 2011, la demande du 21 décembre 2012 est irrecevable.

- D. Les recourants ont interjeté recours contre cette décision le 7 mai 2013. Ils concluent à la restitution de l'effet suspensif, partant à la suspension du caractère exécutoire de la décision attaquée, à l'admission du recours, partant à l'annulation de la décision rendue par le Président du Tribunal des baux à loyer du 9 avril 2013, au renvoi de la cause à l'instance précédente afin qu'elle entre en matière sur la demande de prolongation de bail introduite le 21 décembre 2012 et qu'elle statue sur le fond, le tout sous suite des frais judiciaires et dépens.

Ils requièrent sans autre argumentation la restitution de l'effet suspensif, respectivement la suspension du caractère exécutoire de la décision attaquée afin d'éviter que la cause ne soit vidée de sa substance. Pour le reste, ils allèguent pour l'essentiel que la Commission de conciliation est entrée en matière sur leur requête de prolongation et les a autorisés à saisir le Tribunal des baux à loyer et à ferme, ce qu'ils ont fait, de sorte que leur demande est recevable. C'est à tort que le Président du Tribunal des baux à loyer et à ferme a considéré que le litige a fait l'objet d'une décision entrée en force ; tel est uniquement le cas pour la première prolongation. Ainsi en déposant leur seconde requête 84 jours avant l'échéance de la première prolongation, ils ont agi dans le respect du délai légal.

- E. Dans son mémoire du 17 mai 2013, l'intimée s'en remet à justice s'agissant de la recevabilité du recours du 7 mai 2013. Quant au fond, elle conclut au rejet de la requête de restitution de l'effet suspensif, au débouté des recourants de toutes leurs conclusions, à la confirmation de la décision rendue le 9 avril 2013, à la condamnation des recourants à une amende pour plaideur téméraire, ainsi qu'aux frais et dépens de la présente affaire et au débouté des recourants de toutes autres ou contraires conclusions.

Elle fait valoir en substance que les faits en relation avec la présente procédure ont déjà fait l'objet d'un jugement, soit le procès-verbal de conciliation, aujourd'hui définitif et exécutoire, de sorte qu'ils ne sauraient être revus par l'autorité de céans. Les recourants ne sauraient tirer aucun droit de l'autorisation de procéder délivrée par la Commission de conciliation, laquelle n'a fait que suivre la procédure. S'agissant de

l'effet suspensif, il ne saurait être restitué au recours, celui-ci étant manifestement dépourvu de chance de succès et, au surplus, dilatoire et téméraire. Pour les mêmes motifs, il convient de condamner les recourants à une amende pour plaideur téméraire, ceux-ci ayant abusé de la voie judiciaire pour pallier à une évacuation judiciaire.

En droit :

1. La compétence de la Cour civile découle de l'article 4 al.1 LiCPC.

Aux termes de l'article 319 CPC, le recours est recevable contre les décisions qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de CHF 10'000.- au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'occurrence, la valeur litigieuse est de CHF 9'600.- (équivalent à la durée de la prolongation requise compte tenu d'un loyer de CHF 800.-), de sorte que seule la voie du recours est ouverte (art. 319 litt. a CPC).

Pour le surplus, interjeté dans les forme et délai légaux (art. 321 CPC), le recours est recevable et il convient d'entrer en matière.

2. Les recourants contestent que la demande de seconde prolongation de bail a déjà fait l'objet d'une décision entrée en force.

- 2.1 Aux termes de l'article 59 al. 2 let. e CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes dont le litige n'a pas fait l'objet d'une décision entrée en force.

L'autorité d'un jugement "au fond" exclut qu'une action identique, portant sur la même prétention entre les mêmes parties, soit introduite en justice et aboutisse à un nouveau jugement. Il y a autorité de la chose jugée lorsque la prétention litigieuse est identique à celle qui a déjà fait l'objet d'un jugement passé en force (identité de l'objet du litige). Tel est le cas lorsque, dans l'un et l'autre procès, les mêmes parties ont soumis au juge la même prétention en se fondant sur la même cause juridique et sur les mêmes faits (ATF 125 III 241 consid. 1 ; 123 III 16 consid. 2a ; 121 III 474 consid. 2). Une identité d'objet du litige doit être retenue lorsqu'il existe dans deux procédures parallèles un risque de jugements contradictoires ou un procès inutile (BOHNET, *in* Code de procédure civile commenté, 2011, n° 48 ad art. 59 CPC).

- 2.2 Sont des actes assimilés au jugement la transaction passée devant l'autorité de conciliation au sens de l'article 201 CPC (art. 208 al. 2 CPC ; dans ce sens, BOHNET, *op. cit.*, n° 120 ad art. 59 CPC). Ainsi, en matière de bail, la transaction matérialisée par le procès-verbal de conciliation ne peut être remise en cause qu'en cas de vice du consentement par le biais d'une demande de révision (BOHNET, *op. cit.*, n° 12 ad

art. 208 CPC ; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, n° 9.7 p. 105).

3. Aux termes des articles 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitations pour une durée de quatre ans au maximum. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Lorsque les parties conviennent d'une prolongation du bail, elles ne sont liées à aucune durée maximale et le locataire peut renoncer à une deuxième prolongation (art 272b al. 2 CO).

Il ressort clairement de la lettre de la loi que la renonciation à une deuxième prolongation intervient dans le cadre de l'arrangement relatif à une première prolongation de bail, soit en même temps.

Le locataire ne peut certes pas renoncer à *l'avance* à la faculté de demander une prolongation de bail, dans la mesure où les dispositions relatives à la prolongation du bail sont impératives (art. 273c CO), mais il peut renoncer à une seconde prolongation conformément à l'article 272b al. 2 CO précité. Pour qu'une telle renonciation soit valable, le bail doit avoir été résilié ou le terme fixe du contrat proche de l'échéance (PHILIPPE CONOD, *in* Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bohnet et Montini éd., 2010, n° 21 ad art. 272b CO). La doctrine admet également que le locataire peut renoncer à toute prolongation de son contrat à la condition que le bail ait été résilié, ou lorsque le contrat à terme fixe touche à sa fin, moyennant indemnité (PHILIPPE CONOD, *op. cit.*, n° 23 ad art. 272b CO ; Le droit suisse du bail à loyer - Commentaire SVIT, adaptation française de Burkhalter/Martinez-Favre, 2011, n° 16 ad art. 272b CO). Du reste, un locataire agit de manière abusive lorsqu'il réclame une prolongation, après y avoir d'abord renoncé, en invoquant que sa déclaration précédente est nulle selon l'article 273c CO. Cette demande de prolongation devrait être rejetée (Le droit suisse du bail à loyer, *op. cit.*, n° 17, p. 726).

4. En l'espèce, il ressort du dossier que, suite à la résiliation de leur contrat de bail par l'intimée en juin 2011, les recourants ont convenu d'un arrangement devant la Commission de conciliation le 16 août 2011, aux termes duquel le bail a été prolongé de 17 mois, soit jusqu'à fin 2012, avec possibilité d'extension de deux mois, pour autant que ce terme soit définitif.

- 4.1 Les parties ont dès lors convenu d'une première prolongation et renoncé à une seconde. L'expression "pour autant que ce terme soit définitif", implique nécessairement toute renonciation à une demande de prolongation ultérieure.

Dans la mesure où les parties ont ainsi convenu, par le biais d'une convention passée devant l'autorité de conciliation et protocolée au procès-verbal, de renoncer à une seconde prolongation de bail, force est d'admettre que la demande qu'ils ont soumise devant le président du Tribunal des baux à loyer, tendant à obtenir une nouvelle prolongation, a déjà fait l'objet d'une décision entrée en force. C'est par conséquent

à juste titre que l'autorité de première instance n'est pas entrée en matière sur la deuxième demande de prolongation de bail.

On ne saurait admettre, tel que le soutiennent les recourants, que seule une première prolongation de bail était l'objet de la convention du 16 août 2011. Comme examiné ci-dessus, ceux-ci ont clairement renoncé à solliciter une deuxième prolongation de bail, de sorte que leurs prétentions se fondent sur la même cause juridique et sur les mêmes faits.

- 4.2 Les recourants font valoir que ladite renonciation était nulle dans la mesure où les dispositions relatives à la prolongation du bail sont de droit impératif et qu'ils ne pouvaient dès lors y renoncer d'avance. Il est ici rappelé que seule la renonciation, sans indemnité, à une première prolongation avant le congé est nulle. Tel n'est pas le cas en revanche d'une renonciation convenue dans le cadre d'une première prolongation, tel que cela est expressément prévu par la loi (cf. art. 273c et 272b al. 2 CO).

5. Finalement, les recourants font valoir qu'ils étaient autorisés à agir dans la mesure où l'autorité de conciliation leur a délivré l'autorisation de procéder.

- 5.1 On peut en premier lieu se demander si l'autorité de conciliation est habilitée à procéder à un examen des conditions de recevabilité et, cas échéant, à rendre une décision d'irrecevabilité, dans la mesure où cela n'est pas expressément prévu par le CPC.

De façon générale, la doctrine admet que l'autorité de conciliation est habilitée à procéder à cet examen dans le cadre d'une proposition de jugement au sens de l'article 210 CPC ou d'une décision selon l'article 212 CPC. En revanche, dans les autres cas, la doctrine est partagée, certains auteurs admettant que l'autorité de conciliation doit refuser d'entrer en matière en tous les cas, d'autres uniquement lorsque sa compétence matérielle et locale fait manifestement défaut, ou encore lorsque seule sa compétence matérielle fait défaut (pour un état de la situation cf. HONEGGER, *in* Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger [éd.], 2^e éd. 2013, n° 18 ad art. 202 CPC). BOHNET précise que si le défendeur se prévaut de l'immunité, de la litispendance ou d'un vice relatif à l'action, comme l'autorité de la chose jugée, l'absence d'intérêt, le défaut de qualité pour agir ou pour défendre ou la déchéance, l'autorité tentera la conciliation, ces points devant être tranchés par le juge (BOHNET, *op. cit.*, n° 18 ad art. 60). Le Tribunal fédéral n'a pas encore eu l'occasion de se prononcer sur ce point et la jurisprudence cantonale ne semble pas admettre une telle compétence à l'autorité de conciliation. Le Tribunal cantonal de Bâle-Campagne admet que l'autorité de conciliation doit procéder à un examen sommaire et, en cas d'incompétence matérielle ou locale manifeste, transmettre la requête à l'autorité compétente. Le Tribunal cantonal zurichois retient que l'article 59 CPC n'est pas applicable à l'autorité de conciliation, laquelle doit entrer en matière y compris en cas d'incompétence manifeste et le Tribunal cantonal vaudois considère qu'exceptés les cas prévus aux

articles 210 et 212 CPC, l'autorité de conciliation n'a en principe pas à examiner les conditions de recevabilité de l'action, en particulier celle relative à l'absence de litispendance préexistante (cf. HONEGGER, op. cit. ; JT 2011 III 185).

- 5.2 Dans la mesure où dans le cas d'espèce, on ne se trouve ni dans le cas des situations prévues aux articles 210 et 212 CPC, ni dans un cas d'incompétence locale ou matérielle manifeste, la Commission de conciliation en matière de bail du district de D. ne pouvait en tout état de cause pas rendre une décision d'irrecevabilité motif pris que le litige avait déjà fait l'objet d'une décision entrée en force.
- 5.3 En tous les cas, quand bien même une décision d'irrecevabilité faute de réalisation d'une des conditions prévues à l'article 59 CPC aurait pu être rendue par l'autorité de conciliation, les recourants ne sauraient en tirer aucun argument. En effet, si l'autorisation de procéder qui a été délivrée aux recourants est certes une condition de recevabilité de la demande (LACHAT, op. cit., n° 10.2 p. 106), on ne saurait en tirer aucun droit quant à la recevabilité de cette dernière, le tribunal devant examiner d'office les conditions de recevabilité. L'autorisation de procéder ne constitue qu'une condition nécessaire au demandeur pour poursuivre le procès par le dépôt d'une demande en justice dans un certain délai ; il ne confère cependant aucune garantie de recevabilité de la demande.
- 5.4. Les recourants allèguent également que l'intimée aurait dû soulever l'exception de chose jugée devant l'autorité de conciliation. Au vu de ce qui précède et du fait que la Commission de conciliation n'apparaît pas habilitée à rendre une décision d'irrecevabilité pour ce motif, on ne saurait reprocher à l'intimée de ne pas avoir fait valoir ce moyen au stade de la conciliation déjà. A cela s'ajoute le fait que l'intimée, à l'inverse des recourants, n'était pas assistée d'un mandataire professionnel. En tous les cas, on ne saurait admettre que l'intimée a fait preuve de mauvaise foi tel que le laissent entendre les recourants en n'invoquant pas immédiatement l'irrecevabilité de leur requête, dans la mesure où cela ne leur a pas porté préjudice ; au contraire, cela leur a permis de saisir le juge civil, soit une instance supplémentaire. Quoi qu'il en soit, les conditions de recevabilité de l'action peuvent être examinées à tous les stades du procès, sur requête ou d'office par le tribunal.
6. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté ; quant à la requête d'effet suspensif, elle devient en conséquence sans objet.
7. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC) et une indemnité de dépens, à verser par les recourants, est allouée à l'intimée (art. 105 al. 2 CPC ; art. 13 al. 1 let. c de l'Ordonnance fixant le tarif des honoraires d'avocat).
8. L'intimée conclut à la condamnation des recourants à une amende pour plaideur téméraire.

- 8.1 Aux termes de l'article 128 al. 3 CPC, La partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2000 francs au plus; l'amende est de 5000 francs au plus en cas de récidive.
- 8.2 Il est vrai que le recours était manifestement dénué de chances de succès. Toutefois, on ne saurait admettre en l'état du dossier qu'il était purement chicanier ou abusif. A cela s'ajoute le fait que les recourants sont condamnés aux frais et dépens de la procédure, de sorte qu'une sanction n'apparaît pas nécessaire dans le cas d'espèce.

PAR CES MOTIFS

LA COUR CIVILE

rejette

le recours ;

constate

que la conclusion tendant à la restitution de l'effet suspensif devient sans objet ;

met

les frais judiciaires par CHF 500.- à la charge des recourants, à prélever sur leur avance ;

alloue

à l'intimée une indemnité de dépens de CHF 1'500.- (y compris débours et TVA), à verser par les recourants ;

déboute

l'intimée du surplus de ses conclusions ;

informe

les parties des voies et délai de recours selon avis ci-après ;

ordonne

la notification du présent arrêt :

- aux recourants, par leur mandataire, Me Jean-Michel Conti, avocat à Porrentruy ;

- à l'intimée, par son mandataire, Me Michel d'Alessandri, avocat à Genève ;
- au président du Tribunal des baux à loyers du Tribunal de première instance, Le Château, 2900 Porrentruy.

Porrentruy, le 14 juin 2013

AU NOM DE LA COUR CIVILE

Le président :

La greffière :

Daniel Logos

Nathalie Brahier

Communication concernant les moyens de recours :

- 1) Un **recours en matière civile** peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de **30 jours** à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). Le recours est toutefois recevable uniquement dans la mesure où "la contestation soulève une question de principe" (art. 74 al. 2 litt. a LTF).

Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il 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; il faut exposer en quoi l'affaire constitue une question juridique de principe (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 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).

- 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).

Valeur litigieuse :

La Cour civile considère que la valeur litigieuse est de CHF 9'600.-.