

GE_GERICHTE C/11404/2017 vom 24. Januar 2019

GE Cour de justice, 2019-01-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_11404_2017

FR: GE_GERICHTE C/11404/2017 du 24 janvier 2019

IT: GE_GERICHTE C/11404/2017 del 24 gennaio 2019

Regeste

BAIL À LOYER ; CONTRAT DE DURÉE DÉTERMINÉE ; ABUS DE DROIT ;
FRAUDE À LA LOI ; MAXIME INQUISITOIRE SOCIALE | CO.255; CPC.247.al2.letb

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.01.2019 C/11404/2017

BAIL À LOYER ; CONTRAT DE DURÉE DÉTERMINÉE ; ABUS DE DROIT ;
FRAUDE À LA LOI ; MAXIME INQUISITOIRE SOCIALE | CO.255; CPC.247.al2.letb

C/11404/2017 ACJC/105/2019 du 24.01.2019 sur JTBL/241/2018 (OBL) , RENVOYE
Descripteurs : BAIL À LOYER ; CONTRAT DE DURÉE DÉTERMINÉE ; ABUS DE DROIT ; FRAUDE À LA LOI ; MAXIME INQUISITOIRE SOCIALE Normes : CO.255; CPC.247.al2.letb En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/11404/2017 ACJC/105/2019 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU JEUDI 24 JANVIER 2019 Entre Madame A_____, domiciliée avenue _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mars 2018, comparant par Me Fateh BOUDIAF, avocat, rue de l'Arquebuse 14, case postale 5006, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et B_____ AG, sise _____ Zurich, intimée, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/241/2018 du 20 mars 2018, expédié pour notification aux parties le 22 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 1'516 fr., dès le 28 avril 2017, le loyer mensuel de l'appartement de 3,5 pièces au 7^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, loué par A_____ par B_____ AG (ch. 1 du dispositif), a condamné B_____ AG à rembourser à A_____ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). En substance, s'agissant de la conclusion de la locataire en requalification du contrat de bail de durée déterminée en un contrat de durée indéterminée, les premiers juges ont retenu que la locataire n'avait pas démontré que le terme fixe du bail visait à contourner des dispositions légales impératives, et qu'au contraire la bailleuse avait été en mesure de fournir une justification quant au caractère non renouvelable du bail, à savoir son besoin de disposer d'appartements vides en vue de la réalisation prochaine de travaux. B. a. Par acte expédié le 7 mai 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation s'agissant exclusivement de la question du rejet de ses conclusions en constatation de la durée indéterminée du bail. Elle conclut, avec suite de dépens, principalement, à ce qu'il soit constaté que le bail liant les parties est de durée indéterminée, et, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision sur ce point. Elle produit, outre une copie du jugement entrepris, une pièce nouvelle, à savoir une postulation de sa part sur le site Internet www.C_____, datée du 7

mai 2018, pour la location d'un appartement à l'adresse _____ [GE]. b. Dans sa réponse du 8 juin 2018, B_____ AG conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris. c. A_____ a répliqué le 20 juillet 2018, en persistant dans ses conclusions et en produisant de nouvelles pièces, soit la réponse négative de B_____ AG à sa postulation du 7 mai 2018, et une attestation d'une dénommée D_____, datée du 20 juin 2018. Cette dernière indique avoir été informée par la représentante de la bailleuse, lors de sa visite quelques jours plus tôt de deux appartements offerts à la location à l'adresse _____, que les baux étaient proposés pour une durée déterminée d'une année, mais qu'ils étaient prolongeables si tout se passait bien. d. B_____ AG a dupliqué en date du 13 août 2018, en persistant également dans ses conclusions et en produisant une pièce nouvelle, soit une attestation de l'entreprise E_____ SA, chargée de la direction des travaux de rénovation des façades, remplacement des fenêtres, isolation des contrecœurs et rénovation des conduites de chauffage des immeubles sis _____-_____ [GE]. e. Les parties ont été avisées le 16 août 2018 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent du dossier : a. A_____, locataire, et B_____ AG, bailleuse, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces, au 7^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Le loyer a initialement été fixé à 1'790 fr. par mois, auquel s'ajoutait un acompte de charges de 200 fr. par mois. L'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail mentionnait que le loyer du précédent locataire était identique. Il était motivé de la manière suivante : « Le loyer est adapté aux loyers du quartier ». Le contrat a été conclu pour une durée déterminée d'une année, du 28 avril 2017 au 30 avril 2018, se terminant automatiquement sans résiliation. Une clause spéciale du bail précise : « Les parties déclarent que le montant du loyer tel que stipulé dans le contrat de bail prend d'ores et déjà en considération les travaux en façade des immeubles sis à l'avenue _____ [GE] qui débiteront au printemps 2017, ainsi que les nuisances temporaires. Le locataire renonce ainsi expressément à solliciter une quelconque réduction de loyer et/ou le paiement d'une indemnité pour une éventuelle diminution de la jouissance de la chose louée qui découlerait de nuisances liées à ces travaux ». b. L'appartement avait fait l'objet d'une annonce qui n'indiquait pas la durée du bail. c. Un état des lieux d'entrée a été établi le 27 avril 2017 et signé par les deux parties, la locataire s'étant faite représenter par son frère, F_____, au bénéfice d'une procuration écrite. L'état des lieux indique « appartement d'origine en parfait état d'usure normale ». d. Par courrier électronique du 4 mai 2017 adressé à sa régie, la locataire a transmis quelques remarques complémentaires à l'état des lieux de sortie. Elle précisait par ailleurs être stressée par la clause de durée déterminée, qu'elle avait découverte en recevant le bail, même si elle avait été rassurée par les informations orales qui lui avaient été données selon lesquelles, si tout allait bien, le bail serait renouvelé à son échéance, à savoir s'il n'y avait pas de problèmes de paiement de loyer ou de voisinage. e. Par requête du 22 mai 2017 déposée par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 26 juin 2017 et portée devant le Tribunal le 29 août 2017, la locataire a conclu, principalement, à ce que le Tribunal annule le loyer initial et le fixe à 1'516 fr. par mois dès le 28 avril 2017, en ordonnant la restitution du trop-perçu de loyer, réduise le loyer initial de 30% dès le 28 avril 2017 jusqu'à la remise en état du logement et le fixe en conséquence à 1'061 fr. 20 en ordonnant la restitution du trop-perçu, constate que le contrat de durée déterminée est constitutif d'un abus de droit et le convertisse en contrat de durée indéterminée, et réserve son droit de se déterminer sur les critères de fixation du loyer qui seront avancés par la bailleuse et de chiffrer sa demande, l'amplifier et/ou prendre de nouvelles conclusions. La

locataire a notamment allégué qu'elle avait pris ce logement pour exercer son activité professionnelle aux _____. Un autre appartement, plus proche de son travail, était proposé à la location en même temps que l'appartement litigieux, appartement qu'elle n'avait pas visité car il était proposé pour une durée déterminée. L'appartement litigieux était au surplus affecté de divers défauts, que la locataire détaillait. Elle a produit, notamment, une attestation d'une ancienne locataire de l'allée voisine (_____ [GE]), G_____, en vertu de laquelle la bailleresse lui avait proposé un bail de durée déterminée, en lui précisant que si tout se passait bien, celui-ci serait prolongé, ce qui ne s'est finalement pas fait dans la mesure où, au cours de la période initiale, elle avait finalement dû quitter le canton de Genève. La locataire a également produit une copie du contrat de bail de G_____, dont il ressort que celui-ci était d'une durée déterminée d'une année, soit du 1^{er} mai 2015 au 30 avril 2016. f. Par mémoire-réponse du 24 novembre 2017, la bailleresse a acquiescé « par gain de paix » aux conclusions de sa partie adverse visant à ce que le loyer initial net soit ramené à 1'516 fr. par mois dès le 28 avril 2017. Au surplus, elle a conclu au déboutement de la locataire de ses autres conclusions. Elle a notamment contesté le fait que l'appartement était affecté de défauts ou qu'elle avait indiqué à la locataire que si tout allait bien, le bail serait prolongé. Elle prévoyait à brève échéance d'entreprendre d'importants travaux dans l'immeuble, portant sur la rénovation de toute l'enveloppe. Ces travaux nécessitaient que les entreprises disposent de plusieurs appartements pour permettre le bon déroulement du chantier. La bailleresse a notamment produit un extrait du site H_____, dont il ressort que des travaux en façade sont prévus. g. Lors de l'audience du 9 janvier 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La locataire a déposé trois annonces de location publiées par la bailleresse sur le site www.C_____, soit pour un appartement de 3,5 pièces au 6^{ème} étage et un appartement de 4 pièces au 8^{ème} étage de l'allée n o 1_____, ainsi qu'un appartement de 4 pièces au 4^{ème} étage de l'allée n o 2_____. Dites annonces précisaient que des appartements étaient disponibles immédiatement. Elles ne mentionnent pas si les baux étaient proposés pour une durée déterminée ou indéterminée. La locataire a également déposé une réquisition de production de pièces, à savoir la production des contrats de bail des locataires actuels des immeubles sis 1_____ et _____ [GE], ainsi que toutes les notifications de hausse et/ou de baisse de loyer, et la production des contrats de bail des anciens locataires des immeubles sis 1_____ et _____ [GE], de 2009 à ce jour, ainsi que toutes les notifications de hausse et/ou de baisse de loyer. La locataire a en outre produit une liste de témoins, en sollicitant l'audition de son frère, notamment afin que celui-ci confirme la déclaration que lui aurait faite I_____, responsable des visites pour la bailleresse, selon laquelle, si tout se passait bien, le bail serait renouvelé à son échéance. Elle a également sollicité l'audition de G_____, au sujet de l'attestation que celle-ci avait fournie, et enfin de I_____. h. Lors de son audition, la locataire a déclaré qu'elle n'avait pas elle-même visité l'appartement avant de le louer et avait confié cette tâche à son frère. Lors de son entrée, les travaux prévus sur l'immeuble n'avaient pas encore débuté. Ils étaient en janvier 2018 en cours, notamment s'agissant de l'ascenseur. En ce qui concernait la question du contrat à terme fixe, la locataire a déclaré avoir eu un contact avec la régie avant la signature du contrat, lors duquel il lui avait été expliqué que celui-ci serait établi pour une durée d'une année et qu'il serait renouvelé si tout se passait bien, notamment s'il n'y avait pas de problèmes de dégâts ou avec le voisinage. Lors de la visite de l'appartement par son frère, ce dernier avait posé la même question et la même réponse lui avait été fournie. Suite à cela, elle avait par ailleurs adressé un courriel à la régie, pour poser la même question, auquel elle n'avait reçu aucune réponse.

i. J. _____, directrice pour la Suisse romande de la bailleresse, a expliqué que d'importants travaux sur la façade des immeubles étaient prévus, notamment le remplacement des fenêtres. Il s'agissait d'un immeuble protégé, impliquant une intervention également par l'intérieur et le confinement de certaines zones. Un espace libre sur tous les paliers était indispensable pour stocker du matériel, car il n'y avait pas d'autres zones disponibles dans l'immeuble. Sur demande de la direction des travaux, il y avait donc lieu de laisser libre un certain nombre d'appartements. Pour les mêmes raisons, d'autres baux de durée déterminée avaient été conclus dans cet immeuble, sans que la représentante de la bailleresse ait pu détailler combien. Elle a exposé que, dans la première phase de travaux concernant six appartements terminés dans l'allée 1 _____, que la régie avait considéré comme une phase test, un seul appartement avait été conservé sans locataire. Dans la phase suivante, cinquante logements étaient concernés, dont l'appartement litigieux. Quant au changement des fenêtres de l'appartement en cause, il était prévu pour une troisième phase de travaux. La deuxième phase, pour laquelle des zones de stockage étaient nécessaires, devait débuter au mois de février 2018. Elle a par ailleurs précisé qu'il n'était pas exclu que la bailleresse ait déjà conclu des baux de durée déterminée à partir de 2014, dans la mesure où, même si le déroulement des travaux envisagés n'était pas encore connu à ce moment-là, la bailleresse savait qu'elle aurait besoin d'un certain nombre d'appartements libres en vue de ce chantier. j. A l'issue de l'audience du 9 janvier 2018, la bailleresse a fait valoir qu'elle s'opposait à la production des pièces sollicitées par sa partie adverse et jugeait non pertinente l'audition de G. _____. Elle a relevé au surplus que le frère de la locataire ne pourrait pas être entendu en qualité de témoin, ayant participé à l'audience de conciliation. k. Par ordonnance du 12 janvier 2018, le Tribunal, par appréciation anticipée des preuves, n'a ordonné l'audition que de I. _____. l. Cette dernière, lors de son audition par le Tribunal le 27 février 2018, a déclaré qu'elle s'occupait des visites et des états des lieux, mais non de la partie administrative. Lors de l'état de lieux d'entrée, effectué avec le frère de la locataire, les modalités du contrat n'avaient pas été évoquées, car cela n'était pas de son ressort. Il arrivait à la bailleresse de conclure des baux de durée déterminée, mais elle n'en connaissait pas les raisons. m. Le 27 février 2018, la locataire a produit des pièces complémentaires, à savoir cinq offres de location datant du jour même, pour trois appartements de quatre pièces dans l'allée n° 1 _____, aux 1^{er}, 4^{ème} et 8^{ème} étages (ce dernier correspondant à l'offre de location déjà produite le 26 décembre 2017), un appartement de 4,5 pièces au 7^{ème} étage de la même allée et un appartement de 4 pièces dans l'allée n° 2 _____ (ne mentionnant pas l'étage concerné; il s'agissait cependant d'un appartement différent de celui proposé à la location le 26 décembre 2017). n. A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé oralement, en persistant dans leurs conclusions, à la suite de quoi la cause a été gardée à juger par le Tribunal. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral

(Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 136 III 19 consid. 1.1; 137 III 389 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Le même raisonnement doit s'appliquer à une procédure portant sur une demande de requalification du bail à terme fixe en bail de durée indéterminée (ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux a été fixé définitivement par le Tribunal à 1'716 fr. par mois, charges comprises, de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelante sont recevables, dans la mesure où elles portent sur des faits survenus aux mois de mai et juin 2018, soit postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal. La pièce nouvelle produite par l'intimée est en revanche irrecevable, car bien que datée du 6 août 2018, elle porte sur des faits antérieurs aux plaidoiries finales devant les premiers juges et que la bailleuse n'expose pas en quoi elle n'aurait pu être obtenue par elle déjà à cette époque.

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que le contrat était de durée déterminée.

3.1 Selon l'art. 255 CO, le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue. Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée. Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 CO). Le bail à durée déterminée se distingue du bail à durée indéterminée en particulier sur les points suivants : prenant fin sans congé, il sort du champ d'application des règles de protection contre les congés abusifs, qui sont de nature impérative (cf. art. 273c CO). Dans le bail à terme fixe, le loyer ne peut pas être modifié en cours de contrat. En raison du principe de fidélité contractuelle, la loi autorise à augmenter ou diminuer le loyer uniquement pour le prochain terme de résiliation, qui est en l'occurrence un terme extinctif (ATF 128 III 419 consid. 2.4.1; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 399 n. 3.1.3 et p. 414 ss n. 4.2.8); si les parties décident de conclure un nouveau contrat, le bailleur pourra augmenter le loyer, qui sera susceptible de contestation au titre de loyer initial (art. 270 CO). Enfin, le délai pour requérir une prolongation de bail varie selon que le contrat est de durée déterminée ou indéterminée (art. 273 al. 2 CO; ATF 139 III 145 consid. 4.2.3). Dans un système de baux à

durée déterminée, chaque partie est entièrement libre de conclure ou non un nouveau contrat à l'expiration du précédent, sans avoir à se justifier. Le bailleur peut ainsi refuser son accord parce qu'il a succombé dans une procédure, ou parce qu'il estime le locataire trop revendicateur; le locataire n'a aucun moyen juridique de le contraindre à la poursuite des relations contractuelles. Ce risque peut inciter le locataire à se montrer docile et à ne pas revendiquer des droits, afin de ne pas compromettre ses chances d'obtenir un renouvellement de son bail; il pourra notamment hésiter à contester un loyer initial abusif (Saviaux, Baux de courte durée successifs et contestation du loyer initial, PJA 2010 p. 289 et 300 ss; Bohnet/Carron/Montini, in *Droit du bail à loyer*, 2017, 2^{ème} éd., n. 9 ad art. 255 CO; Nicolini/Bachelard, *Bail de durée déterminée : bien plus qu'un bail à l'essai, un musellement des locataires*, in 40 ans des Juristes Démocrates Suisse (JDS) : résolu-e-s, impertinent-e-s, engagé-e-s, 2018, p. 115 ss.), à demander des travaux ou à contester des décomptes de chauffage (ATF 139 III 145 précité consid. 4.2.3). Dans un arrêt de principe concernant la conclusion successive de plusieurs contrats à durée déterminée, le Tribunal fédéral a relevé que la conclusion de tels contrats était licite, sous réserve toutefois d'une fraude à la loi, que doit prouver la partie prétendant être mise au bénéfice de la norme éludée. Commet une telle fraude le bailleur qui, en soi, a l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, mais opte pour un système de baux à durée déterminée aux seules fins de mettre en échec des règles impératives, telles les règles contre les loyers abusifs ou contre les congés abusifs (ATF 139 III 145 précité consid. 4.2.3). L'existence d'une telle fraude se détermine sur la base des circonstances d'espèce. Un bail de relativement brève durée déterminée, par exemple une année, visant exclusivement à vérifier le comportement du locataire et poussant celui-ci à renoncer à faire valoir ses droits comme contester le loyer initial, une hausse de loyer, un décompte de chauffage ou demander l'exécution de travaux constitue une fraude à la loi (Bohnet/Carron/Montini, op. cit., n. 9 ad art. 255 CO citant l'ATF 139 III 145). Le Tribunal fédéral, dans l'arrêt susmentionné, a retenu ainsi qu'il n'est pas aisé de tracer la frontière entre le choix consensuel d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi. Il s'agit de rechercher si les faits recueillis conduisent à la conclusion que le bailleur a mis en place un système qui ne s'explique que par la volonté de contourner des règles impératives. Le fardeau de la preuve incombe au locataire; le bailleur n'a pas à établir un intérêt spécial à conclure des baux de durée déterminée (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4). Lorsque le bailleur abuse de l'institution du contrat à durée déterminée afin de limiter les droits du locataire en cas de congé, il se justifie de traiter les contrats en chaîne comme des baux de durée indéterminée (Lachat, op. cit., p. 604; Bohnet/Carron/Montini, op. cit., n. 9 ad art. 255 CO). L'interdiction de l'abus de droit est un principe général de l'ordre juridique suisse (ATF 140 III 491 consid. 4.2.4; 137 V 394 consid. 7.1; 130 II 113 consid. 4.2), développé à l'origine sur la base des concepts propres au droit civil (art. 2 CC). Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3; 132 III 212 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C_190/2017 du 15 septembre 2017 consid. 3.3.1). La fraude à la loi (Fraus legis ; Gesetzesumgehung) consiste à violer une interdiction légale en recourant à un moyen apparemment légitime pour atteindre un résultat qui, lui, est prohibé (ATF 132 III 212 consid. 4.2; Deschenaux, *Le titre préliminaire du code civil*, *Traité de droit privé suisse*, tome II/1/1, 1969, p. 148; Moor, *Droit administratif*, vol. I, 2^{ème} éd. 1994, p. 435).

3.2 En vertu de l'art. 247 al. 2 let. b CPC, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les

preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (Hohl, op. cit., p. 243 ss). Le but de la maxime inquisitoire sociale est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant : le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit néanmoins interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces, et s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 consid. 4a). La maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 2.1). Dès lors, la maxime inquisitoire ne dispense pas les parties du fardeau de l'allégation des faits pertinents à la solution du litige : le Tribunal n'a pas l'obligation d'établir d'office des faits qui n'ont pas été articulés avec précision par celui qui entend les invoquer et auquel il ne saurait se substituer pour formuler son argumentation et la justifier.

3.3 En l'espèce, la Cour retient que les premiers juges n'ont pas suffisamment instruit la présente cause, au vu des pièces versées au dossier et des offres de preuve formulées par la locataire. Par une appréciation anticipée des preuves qu'ils n'expliquent pas, les premiers juges ont ainsi renoncé à procéder à l'audition de deux des témoins portés sur la liste de la locataire, dont l'audition visait à faire établir un fait pertinent. La première, G _____, a établi une attestation selon laquelle la représentante de la bailleuse lui avait indiqué que le contrat de bail à terme fixe d'un an, qu'elle s'était vue proposer en 2015 pour un appartement de l'allée voisine, pourrait être renouvelé « si tout se passait bien ». Le second, F _____, frère de la locataire, se serait vu indiquer par la représentante de la bailleuse, lors de l'état des lieux d'entrée de l'appartement litigieux, que le bail pourrait être reconduit à son échéance, « si tout se passait bien ». Si la question de l'audition de F _____ en qualité de témoin peut se poser, du fait que celui-ci aurait participé à une audience de conciliation dans la présente procédure, force est de constater que le Tribunal n'a pas même examiné cette problématique. L'audition de ces témoins s'avérait ainsi essentielle, dans la mesure où leurs déclarations pouvaient potentiellement être en contradiction avec le motif invoqué par la bailleuse pour justifier le recours à des baux de durée déterminée. Or, même si le bailleur n'a pas à établir un intérêt spécifique à conclure des baux de durée déterminée, comme l'a relevé le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité, il n'en demeure pas moins que s'il allègue un motif, pouvant réduire à néant le faisceau d'indices d'abus de droit que tente de réunir le locataire, il doit être laissé à ce dernier la possibilité de démontrer l'éventuel caractère mensonger dudit motif, notamment par l'audition de témoins. Les premiers juges ont par ailleurs refusé de donner suite à la réquisition de la locataire, portant sur la production, par sa partie adverse, des baux conclus dans l'allée litigieuse et l'allée voisine, entre 2009 et 2018. Or, selon les déclarations de la directrice pour la Suisse romande de la bailleuse, ce n'est qu'à partir de 2014 que cette dernière a su, de manière imprécise à ce moment-là, qu'il lui serait nécessaire de disposer

d'appartements libres durant les travaux. Savoir si la bailleuse, avant 2014, concluait ou non déjà des baux de durée déterminée aurait ainsi pu permettre au Tribunal d'apprécier la véracité du motif invoqué à l'appui du terme fixe prévu dans le bail de la locataire. Enfin, les premiers juges n'ont pas interrogé la bailleuse au sujet des nombreuses annonces d'appartements offerts à la location, alors même que cette dernière a soutenu que, dans le cadre des travaux en cours, il lui était nécessaire de disposer d'appartements vides, pour le stockage du matériel. L'audition des responsables du chantier peut également être utile, afin de vérifier la véracité du motif invoqué par la bailleuse pour justifier la conclusion de baux de durée déterminée. En définitive, les premiers juges ne pouvaient se fonder sur les seuls témoignages de deux employées de la bailleuse et du constat selon lequel la motivation de la durée du bail était demeurée la même depuis le dépôt du mémoire de réponse, pour considérer que celle-ci était conforme à la vérité. Au vu de ces éléments, de même qu'en vertu des faits nouveaux valablement invoqués par l'appelante, selon lesquels une représentante de la bailleuse aurait affirmé que les baux à terme fixe proposés en juin 2018 pour deux logements dans l'allée litigieuse et l'allée voisine pourraient être reconduits « si tout se passait bien », il se justifie de renvoyer la cause aux premiers juges, afin qu'ils complètent l'instruction du dossier, dans le sens qui précède, puis rende un nouveau jugement. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 mai 2018 par A_____ contre le chiffre 3 du dispositif du jugement JTBL/241/2018 rendu le 20 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11404/2017-1-OSL. Au fond : Annule le chiffre 3 dudit jugement, en tant qu'il déboute A_____ de ses conclusions en constatation de la durée indéterminée du bail. Renvoie la cause au Tribunal pour complément d'instruction et nouvelle décision, dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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