

VD_GERICHTE XZ16.001889 vom 8. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ16.001889

FR: VD_GERICHTE XZ16.001889 du 8 juin 2018

IT: VD_GERICHTE XZ16.001889 del 8 giugno 2018

Erwägungen

E. 27

septembre 2016 et 8 juin 2017. Les premiers juges y ont vu un refus manifeste de collaborer à l'administration des preuves et ont dès lors retenu, au degré de la vraisemblance prépondérante et en application de l'art. 164 CPC, que, de manière générale, l'appelante n'écartait pas d'emblée l'éventualité de reconduire les baux de durée déterminée après leur échéance et que telles étaient également ses dispositions à l'égard de l'intimé au moment de conclure avec lui. Dans la mesure où l'appelante n'avait avancé aucun motif plausible qui soit susceptible de rendre compte de son choix d'assortir le contrat d'une clause prévoyant une durée limitée, il fallait conclure, en partant du principe que nul n'agit sans raison, que le système mis en place ne s'expliquait que par sa volonté d'éluder des règles impératives, telles celles permettant la contestation du loyer initial ou la protection contre le congé de représailles. Ce faisant, l'appelante avait tenté de dissuader l'intimé de contester le loyer initial – jugé largement abusif en première instance – ou de faire valoir d'autres droits, celui-ci voyant ses chances de prorogation de son contrat compromises en cas de contestation ou de revendication; si, comme en l'espèce, l'intimé devait malgré tout remettre en cause le montant du loyer, l'intimée s'assurait de n'avoir à souffrir une éventuelle diminution de loyer que pour un temps limité, portant de la sorte atteinte à l'exercice effectif des droits du locataire que les règles de protection contre les congés abusifs étaient censés garantir. Les premiers juges ont dès lors assimilé un tel procédé à une fraude à la loi. Leur appréciation des preuves quant à l'intention frauduleuse ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmée. En appel, l'appelante réitère qu'elle souhaite maintenir un système de locations de durée déterminée dans le but de continuer ses prospections et négociations en vue de vendre et/ou rénover son parc immobilier. Ce faisant, elle procède par simple affirmation sans remettre en cause de manière motivée les circonstances pertinentes retenues par

- 20 - les premiers juges pour juger le motif inconsistant (défaut de comparution personnelle; défaut de production, malgré une réquisition, des pièces permettant de connaître le sort des baux de durée déterminée à leur échéance; invocation de cet élément uniquement au stade des plaidoiries finales). Lorsque l'appelante fait valoir qu'elle ne pouvait pas produire de documents liés à des pourparlers hautement confidentiels, dans le seul but de se débarrasser du fardeau de la preuve qui ne lui appartient pas, elle méconnaît d'une part que, s'agissant de circonstances internes à la personne, un devoir de collaboration à la

- 21 - preuve lui incombait (cf. supra consid. 4.2.1) et, d'autre part, qu'elle aurait pu produire des pièces caviardées, voire faire entendre des témoins ou encore proposer son interrogatoire comme partie, ce qu'elle n'a pas fait, ne comparaissant au contraire pas à l'audience de jugement, alors que sa comparution personnelle avait été ordonnée. Enfin, le

fait de conclure des baux de trois ans plutôt que d'une année ne parle pas en faveur de la thèse soutenue par l'appelante: si celle-ci avait effectivement des projets de rénovation ou de vente, elle aurait choisi de conclure des baux de courte durée. Le fait de conclure des baux d'une durée déterminée de trois ans permet au contraire à la bailleuse de limiter les risques que le locataire fasse valoir à son encontre des droits impératifs, tels ceux liés à d'éventuels défauts sur une assez longue période, et de ne pas avoir à changer trop souvent de locataire, tout en maintenant dans des limites économiquement acceptable le risque lié notamment à une contestation initiale du loyer. On doit dès lors retenir que la bailleuse avait comme objectif, par le contrat de durée déterminée litigieux, de conclure un "bail test", qui pouvait être renouvelé si le locataire ne faisait valoir aucun droit durant cette période, ce qui constitue une fraude à la loi. On peut ajouter que les conclusions en expulsion prises par l'appelante démontrent qu'elle n'entend en aucun cas renouveler le contrat au-delà du "bail test", s'agissant d'un locataire qui a contesté le loyer initial, ce qui conforte dans le cas d'espèce l'intention frauduleuse. 5. L'appelante invoque enfin une violation du principe *pacta sunt servanda* et du principe de la liberté contractuelle. Ces deux principes ne sont applicables que de manière limitée en droit du bail, qui prévoit des règles protectrices pour les locataires en matière de loyers abusifs ou autres prétentions abusives du bailleur (art. 269 à 270e CO), ainsi que des règles sur la protection contre les congés en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux (art. 271 à 273c CO), et ne font pas obstacle à l'admission d'une fraude à la loi lorsqu'un

- 22 - bailleur utilise un mécanisme dont le but est de faire échec aux droits des locataires, comme en l'espèce (cf. Saviaux, Baux de courte durée successifs et contestation du loyer initial, PJA 2010 pp. 293ss). 6. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'427 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et compensés avec l'avance de frais qu'elle a fournie (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante devra verser à J. _____ la somme de 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à titre de dépens de deuxième instance.

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