

## **VD\_GERICHTE XZ16.015711 vom 14. Juni 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-06-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ16.015711](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ16.015711)

FR: VD\_GERICHTE XZ16.015711 du 14 juin 2018

IT: VD\_GERICHTE XZ16.015711 del 14 giugno 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

L'appelant ne discute plus, en appel, de la question de l'intérêt important et digne de protection de l'intimée à la constatation immédiate de la situation de droit au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, à la lumière de l'arrêt du Tribunal cantonal (CACI 13 novembre 2015/607 consid. 2.2) et des considérations émises par notre Haute Cour à la suite d'un recours porté devant elle dans le cadre de cette affaire, ce qui avait pourtant été soulevé en première instance. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir et les longs développements de l'intimée à ce sujet peuvent demeurer en l'état. L'appelant dénonce une constatation inexacte des faits et une violation des art. 9 Cst., 2 et 8 CC, 1, 18, 19 et 250 CO, 157, 169 et 172 let. b CPC.

#### **E. 4**

L'appelant demande que l'état de fait soit complété sur un certain nombre de faits allégués par ses soins et établis par pièces. Il demande qu'il soit retenu que l'appartement litigieux n'est pas le logement principal de l'intimée, ce que celle-ci reconnaît dans sa réponse. Cette précision a été ajoutée à l'état de fait. En outre, conformément à sa remarque, l'état de fait du présent arrêt indique désormais que B.R. \_\_\_\_\_ a participé à l'audience de conciliation du 15 mars 2017, l'intimée l'admettant dans sa réponse. S'agissant de la durée du contrat de travail de B.R. \_\_\_\_\_, cet élément figurait déjà dans l'état de fait.

- 12 - L'état de fait rapporte dorénavant la mention contenue au pied de la fiche d'inscription du bail dès lors qu'elle ressort de l'allégué n° 19 de la demande déposée en première instance et est prouvée par la pièce n° 11. De même, les déclarations de B.R. \_\_\_\_\_ ont été complétées dans la mesure où le complément demandé permet de préciser quelle était la volonté des parties au moment de la signature du contrat.

#### **E. 5**

Toujours s'agissant des faits, l'appelant se plaint de constatations arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. quant à deux points retenus par les premiers juges.

##### **E. 5.1**

L'appelant reproche tout d'abord aux premiers juges d'avoir retenu que l'intimée n'avait pas d'autre choix que de signer le contrat de durée déterminée, alors qu'elle est propriétaire d'un chalet qui constitue sa résidence principale, qu'elle a un avoir en banque de plus d'un million de francs, que sa fille, qui ne figure pas sur le contrat de bail, a requis un délai de réflexion de 48 heures et a demandé conseil à un tiers dans cet intervalle, que lors de la signature du contrat litigieux la fille de l'intimée était au bénéfice d'un contrat de bail à son nom du logement qu'elle occupait avec ses enfants et [...], que ce bail n'avait pas été résilié et que c'est d'un commun accord que cet appartement a été laissé à son ex- conjoint, qui était au bénéfice d'un contrat de travail de durée indéterminée. Avec l'appelant, il y a lieu

d'admettre que ces éléments permettent d'infirmier la constatation factuelle des premiers juges selon laquelle l'intimée locataire n'avait pas d'autre choix que de signer le contrat de durée déterminée.

### **E. 5.2**

En outre, les premiers juges ont retenu que « le défendeur a tenté de dissuader la demanderesse de contester le loyer initial – qu'il

- 13 - avait augmenté de plus de 22%, au motif d'une remise au niveau des loyers du quartier – ou de faire valoir d'autres droits ». Or, rien au dossier ne permet de le dire. Il n'est pas établi que le bailleur aurait concrètement cherché à tirer profit de la construction juridique proposée, au-delà des avantages évidents qu'elle lui apportait. Sur ces deux points, le grief de constatation arbitraire des faits se révèle fondé (cf. pour le surplus consid. 6.4. infra).

### **E. 6.1**

Selon l'art. 255 CO, le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (al. 1). Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue, les autres baux étant conclus pour une durée indéterminée (al. 2 et 3; cf. art. 266 al. 1 CO). Dans l'arrêt ATF 139 III 145, le Tribunal fédéral a été saisi de la problématique de la licéité de la conclusion en chaîne de baux à loyer de durée déterminée. Il a relevé que la loi ne contenait aucune disposition interdisant de conclure successivement plusieurs baux à durée déterminée, mais que la conclusion successive de tels baux pouvait aboutir globalement au même résultat qu'un contrat de durée indéterminée résiliable, tout en étant susceptible de procurer au bailleur divers avantages (consid. 4.2.3). Ainsi, le bailleur pouvait refuser son accord parce qu'il avait succombé dans une procédure ou parce qu'il estimait le locataire trop revendicateur. Ce risque pouvait inciter le locataire à se montrer docile et ne pas revendiquer des droits, afin de ne pas compromettre ses chances d'obtenir un renouvellement de son bail: il pourrait notamment hésiter à contester un loyer initial abusif, à demander des travaux ou à contester des décomptes de chauffage. On pouvait également imaginer que le bailleur entendît garder la liberté de conclure avec un autre locataire disposé à payer davantage, alors qu'il s'exposait normalement à une annulation de congé si l'application de la méthode absolue permettait d'exclure l'hypothèse qu'il pût majorer légalement de

- 14 - loyer, le Tribunal fédéral soulignant que les art. 271 ss CO ne visaient pas seulement à règlementer l'exercice du droit formateur à la résiliation du contrat, mais aussi et surtout à garantir l'effectivité des droits du locataire, considéré comme la partie faible au contrat (consid. 4.2.3). Le Tribunal fédéral a dès lors posé que la conclusion successive de baux à durée déterminée pouvait permettre au bailleur d'échapper à des règles impératives conférant des droits au locataire, telles que les règles contre les loyers ou les congés abusifs. S'il était sur le principe licite d'enchaîner des baux de durée déterminée, cela s'entendait sous réserve d'une fraude à la loi. Commettait une telle fraude le bailleur qui, en soi, avait l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, mais optait pour un système de baux de durée déterminée aux seules fins de mettre en échec des règles impératives. La partie qui entendait faire appliquer la règle éludée – soit en l'occurrence le locataire – devait établir l'existence d'une fraude à la loi (consid. 4.2.4). Le bailleur n'avait pas à établir un intérêt spécial à conclure des baux de durée déterminée et il s'agissait de rechercher si les faits recueillis conduisaient à la conclusion que le bailleur avait mis en place un système qui ne

s'expliquait que par la volonté de contourner des règles impératives (consid. 4.3.2). Il n'était 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. Répondre à cette question impliquait une appréciation au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (consid. 4.2.4). Dans cette cause particulière, le Tribunal fédéral avait considéré que les déclarations des bailleurs selon lesquelles ils privilégiaient les baux de durée limitée afin de préserver leur liberté de conclure ou non de nouveaux contrats constituaient autant d'indices d'une fraude à la loi, mais que l'appréciation de l'ensemble des circonstances ne permettait pas de conclure que la construction juridique proposée par eux ne s'expliquait que par le but de contourner les règles impératives de protection des locataires, alors que la situation professionnelle de ceux-ci pouvait justifier ce choix (consid. 4.3.3).

### **E. 6.2**

S'il appartient en principe au locataire de prouver la fraude à la loi (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4 et 4.3.2), la vraisemblance prépondérante suffit, s'agissant de prouver l'intention frauduleuse, en tant que

- 15 - circonstance interne au bailleur, (Weber, Basler Kommentar, 6e éd., n. 6 ad art. 255 CO; cf. Piotet, Commentaire romand, n. 46 ad art. 8 CC). On peut aussi se fonder sur le devoir de collaborer du bailleur. Lorsque le locataire invoque le fait que rien ne justifiait qu'il se lie par un contrat de durée déterminée, le bailleur devra exposer pour quelles raisons – qu'il ne connaît a priori que lui-même – il a voulu agir ainsi (Siegrist, note ad ATF 139 III 145 in Droit du bail 2013 p. 17). Sans aller à un renversement du fardeau de la preuve comme l'évoque Siegrist (loc. cit.), on pourra retenir que le défaut de motif plausible peut conduire à l'admission d'une fraude à la loi dans le cadre de l'appréciation des preuves (en ce sens Weber, loc. cit.). On peut à cet égard appliquer par analogie les principes qui prévalent en matière de contestation de bail initial ou en matière d'annulation du congé. Si le locataire qui conteste le loyer initial doit apporter la preuve des faits permettant de constater le caractère abusif du loyer convenu, le bailleur doit cependant collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'il est seul à détenir. Lorsque le bailleur viole son obligation de collaboration, obligation de nature procédurale, qui ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci, c'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut avoir pour conséquence de convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et, par conséquent, d'amener le juge à croire les indications de l'autre partie, sans qu'il soit, au demeurant, question d'un quelconque renversement du fardeau de la preuve (TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2. et 3.3, CdB 2016 p. 38 et réf. citées; cf. en matière d'annulation de congé: ATF 135 III 112 consid. 4.1 et ATF 143 III 344 consid. 5.3.1).

### **E. 6.3**

En l'espèce, les premiers juges ont opposé l'intérêt du bailleur à conclure un contrat de durée déterminée à celui de la locataire et ont considéré qu'il ne faisait pas de doute que la décision de conclure un contrat de durée déterminée était exclusivement le fait du bailleur.

- 16 - Toutefois, la Cour de céans constate que le bailleur a justifié sa démarche, lors même qu'il n'avait pas à établir un intérêt spécial à conclure des baux de durée déterminée, le fardeau de la preuve incombant au locataire. Et le fait que le bail a été signé par la mère de

l'occupante des lieux qui n'avait pas les garanties financières suffisantes constitue un motif objectif à même de justifier le choix du bailleur. De l'aveu même de B.R.\_\_\_\_\_, celle-ci aurait renoncé à la conclusion du bail si on lui avait dit que le bail était de durée déterminée en raison de travaux prévus, ce qui montre bien que la locataire avait le choix de signer ou non le bail litigieux. D'ailleurs, il ne fait guère de doute que la situation financière plus que favorable de l'intimée, qui a accepté de soutenir sa fille dans sa recherche d'appartement, lui aurait permis de trouver aisément un autre logement. Rien n'indique du reste que la fille de l'intimée n'avait pas aussi la possibilité de revoir l'accord trouvé avec son ex-compagnon s'agissant de la reprise du logement familial. A cela s'ajoute que la fille de l'intimée a bénéficié d'un délai de réflexion de 48 heures pour se positionner et s'est renseignée d'emblée sur la possibilité d'une éventuelle reconduction. Ainsi, elle ne pouvait pas ignorer qu'il s'agissait d'un contrat de durée limitée, qui prenait fin au terme de la durée contractuelle, ce qui est confirmé par les déclarations de B.R.\_\_\_\_\_, qui a expressément indiqué que sa mère avait décidé de signer le contrat nonobstant sa durée déterminée, car il semblait qu'il s'agissait d'une pratique courante et qu'une solution pourrait être trouvée pour renouveler ce bail. Elle a donc agi en connaissance de cause.

#### **E. 6.4**

Les premiers juges ont retenu « qu'au moment de la conclusion du contrat, le défendeur avait l'intention de s'engager pour une durée indéterminée », relevant à cet égard qu'il n'y avait pas de motif de « révoquer en doute le témoignage de B.R.\_\_\_\_\_, qui a rapporté qu'une employée de la gérance l'avait tranquilisée en précisant qu'il lui suffirait de faire une demande trois mois avant la fin du bail pour qu'elle obtienne un nouveau contrat avec des conditions redéfinies ».

- 17 - Toutefois, les dires rapportés de la secrétaire ne sauraient lier le bailleur sous l'angle de sa volonté de conclure un contrat de durée indéterminée. Celle-ci parle d'ailleurs d'une possibilité de reconduction et non pas de reconduction automatique ou de reconduction assurée. En effet, entendue à ce sujet, B.R.\_\_\_\_\_ a répondu que son souci était de comprendre pourquoi le bail était de durée déterminée et a déclaré que si des travaux avaient été prévus, elle n'aurait pas pris cet engagement, mais que la gérance l'avait tranquilisée sur ce point en lui indiquant que si elle souhaitait rester, il lui suffisait de faire une demande trois mois avant la fin du bail, ce qui lui permettrait d'obtenir un nouveau bail avec des conditions redéfinies. On remarque aussi qu'est relatée l'hypothèse dans laquelle l'occupante de l'appartement souhaiterait rester, ce qui montre bien qu'un éventuel départ de celle-ci n'était pas exclu. Enfin, ce n'est pas parce qu'une demande de reconduction de bail est adressée au bailleur au terme du contrat que celui-ci sera reconduit, une telle reconduction ne relevant pas du pouvoir décisionnel de l'employée secrétaire. Cela étant, il n'est pas possible d'affirmer que le bailleur avait l'intention au moment de la signature du contrat de s'engager pour une durée indéterminée. On ignore tout de la volonté du bailleur au moment de la conclusion du bail s'agissant de sa reconduction éventuelle. Les éléments à disposition ne permettent pas davantage de dire que le bail aurait été reconduit à son terme. Il ressort de l'instruction que les baux conclus par le bailleur sont majoritairement de durée indéterminée, puisque les dix appartements à [...] sont loués pour une durée indéterminée et que, sur les dix appartements à N.\_\_\_\_\_, six sont loués pour une durée indéterminée. Seuls deux des quatre contrats de durée déterminée ont été reconduits à leur terme, sans que l'on connaisse les circonstances des reconductions accordées ; il ne s'agit du reste que d'une première reconduction et l'on ignore ce qu'il adviendra de ces contrats à l'échéance de la

première reconduction. On ne saurait en déduire une pratique avérée de la part du bailleur de reconduire automatiquement les baux de durée déterminée à leur terme, soit de conclure des contrats en chaîne. D'ailleurs, ces deux cas ne permettent pas d'établir que dans le cas d'espèce il y aurait eu fraude à la loi, laquelle doit se déterminer au

- 18 - cas par cas, sur la base des circonstances d'espèce, comme l'admet l'intimée dans sa réponse.

### **E. 6.5**

S'agissant de la fraude à la loi, il ne suffit pas de dire que, souvent, les locataires sont mis devant le fait accompli, sans aucune possibilité de négocier le bail compte tenu de la pénurie et de leur besoin de trouver un logement. Dire simplement que conclure un bail de durée déterminée a en soi pour effet d'inciter le locataire à se montrer docile et à ne pas revendiquer ses droits revient à faire interdiction en définitive de conclure tout bail de durée déterminée, ce qui est contraire à l'art. 255 CO et à la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 139 III 145 déjà cité). En l'espèce, si le loyer a certes été augmenté, la locataire n'a pas allégué et encore moins établi avoir été dissuadée de le contester ou avoir été empêchée de faire valoir d'autres prétentions. Au contraire, l'appréciation des circonstances – telles qu'exposées ci-dessus – ne permet pas de conclure que la construction juridique proposée par le bailleur ne s'expliquait que par un but de contournement de la loi, alors que la situation d'espèce était indécise du fait que le bail était détenu par quelqu'un pour l'usage d'un autre dont la situation financière était précaire. La preuve de la fraude à la loi n'étant ainsi pas établie, les premiers juges ont violé le droit fédéral en retenant une fraude à la loi et en qualifiant le contrat liant les parties de contrat de durée indéterminée. Il y a lieu de s'en tenir au fait que le bail a été conclu pour une durée déterminée, aucun motif ne permettant ici de déroger à l'autonomie contractuelle, et de constater qu'il a valablement pris fin le 31 mars 2017.

### **E. 6.6**

Au regard de ce qui précède, les autres critiques peuvent demeurer en l'état.

### **E. 7**

En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la demande de la locataire est rejetée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'756 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28

- 19 - septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera à l'appelant la somme de 1'756 fr. à titre de restitution de l'avance de frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). L'intimée doit en outre verser à l'appelant, qui a agi par le biais d'un conseil professionnel, des dépens de deuxième instance, qui peuvent être arrêtés à 2'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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