

Tribunal fédéral - 4A_48/2018

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 18 mai 2018

Newsletter juillet 2018

Conclusion ; procédure

Recours contre une décision
partielle

Requalification du bail de
durée déterminée en bail de
durée indéterminée

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Philippe Conod, Requalification du bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée (4A_48/2018), Newsletter Bail.ch juillet 2018

Art. 91 lit. a, 93, 105 LTF



Requalification du bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée

Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt se penche sur deux questions : celle de la durée déterminée ou indéterminée du contrat et celle du montant du loyer et des acomptes de charges à verser par les locataires.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A. et B. prennent conjointement à bail un appartement de 3 ½ pièces à Genève. Daté du 21 janvier 2016, le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée de 12 mois et 9 jours du 22 janvier 2016 au 31 janvier 2017. Le loyer mensuel net s'élevait à CHF 2'290.- + acompte de frais de chauffage par CHF 130.- + acompte de frais accessoires CHF 120.- ainsi que de CHF 30.- pour frais de raccordement au telereseau. La formule officielle de fixation du loyer initial était jointe au bail. Par demande du 18 mai 2016, les locataires ont ouvert action contre la bailleresse devant le Tribunal des baux à loyer du canton de Genève ; ils ont pris des conclusions en fixation du loyer initial au montant mensuel de CHF 1'350.- et en requalification du contrat, soit de modifier le contrat de durée déterminée en un bail de durée indéterminée, tacitement renouvelable d'année en année.

Dans le cadre de l'instruction, le Tribunal des baux a procédé à l'interrogatoire des parties ou de leurs représentants et a entendu des témoins. Par jugement du 17 mars 2017, le Tribunal des baux a fixé le loyer mensuel à CHF 1'350.-, frais de chauffage, accessoires et de telereseau en sus, aux montants mensuels respectifs de CHF 130.-, 120.- et 30.-. Il a également prononcé la requalification du contrat en ce sens que les parties étaient liées par un bail à loyer de durée indéterminée, renouvelable d'année en année.

Par arrêt du 4 décembre 2017, la Chambre des baux à loyer de la Cour de justice a rejeté l'appel de la bailleresse et a confirmé le jugement concernant la durée du contrat conclu entre les parties. En revanche, elle a admis l'appel joint des locataires et a annulé le jugement concernant les montants du loyer et des acomptes à verser par les demandeurs, cette question étant renvoyée au Tribunal des baux à loyer pour complément d'instruction et nouveau prononcé ensuite de contestation.

La bailleresse saisit le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile, sans succès.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral considère que l'arrêt rendu par la Cour de justice est une simple décision incidente en tant qu'il porte sur la question du montant des loyers et de ces acomptes à verser par les locataires. Or, une telle décision incidente n'est pas susceptible de recours, sinon conjointement avec la décision finale (art. 93 al. 3 LTF). De plus, les conditions restrictives de l'art. 93 al. 1 LTF ne sont pas remplies en l'espèce, la bailleuse n'étant pas menacée d'un préjudice juridique irréparable et ne prouvant pas que l'admission du recours aurait conduit à une décision immédiate et finale qui aurait permis d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse. Dès lors, le recours de la bailleuse est irrecevable en tant qu'il porte sur les montants du loyer et les acomptes à verser par les demandeurs.

Concernant la seconde question, soit celle de la requalification du contrat de durée indéterminée en contrat de durée déterminée, il s'agit d'une décision partielle visée par l'art. 91 lit. a LTF, susceptible de recours immédiat au Tribunal fédéral.

Sur le fond, le Tribunal fédéral confirme que bailleur et locataire sont libres de conclure un bail de durée déterminée sous réserve d'une fraude à la loi (ATF 139 III 145 consid. 4.2.2).

Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral relève que le Tribunal des baux avait procédé à une instruction détaillée des preuves administrées. Celui-ci avait constaté que la bailleuse avait pour dessein de mettre des logements à disposition pour une durée indéterminée mais qu'elle n'offrait au locataire qu'un bail de durée déterminée aux seules fins de l'empêcher ou de le dissuader de faire valoir les dispositions légales impératives contre les congés ou les loyers abusifs. Cette appréciation a été confirmée par la Cour de justice. Dès lors, le Tribunal fédéral est lié selon l'art. 105 al. 1 LTF par une telle constatation de fait. A l'appui de son recours, la recourante faisait valoir l'arbitraire du jugement d'appel. Or, il incombe à la recourante d'établir de façon précise en quoi les constatations critiquées étaient contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable. Des critiques qui tendent simplement à une nouvelle appréciation des preuves ne sont pas admissibles et le recours est irrecevable.

III. Analyse

Le Tribunal fédéral commence par rappeler le principe selon lequel bailleur et locataire sont libres de conclure un bail de durée déterminée, sous réserve d'une fraude à la loi. Ainsi, le bailleur élude la loi s'il conclut des baux de durée déterminée aux seules fins de faire échec à des règles impératives alors qu'il a manifestement l'intention de louer la chose pour une durée indéterminée (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4). Dans le cas d'espèce, le recours de la bailleuse est déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral. En effet, le Tribunal fédéral est lié par les faits établis par les instances cantonales et la recourante s'était simplement limitée à critiquer l'état de fait établi en première et en seconde instance. Ainsi, il résulterait clairement de l'appréciation des preuves que la volonté de la bailleuse était bel et bien de dissuader les locataires de contester le loyer initial.

La solution retenue par le Tribunal fédéral ne prête pas à discussion. La lecture de l'arrêt d'appel (ACJC/1565/2017 arrêt de la Chambre des baux à loyer de la Cour de justice du canton de Genève du 04.12.2017, Fiche juridique ASLOCA N 1441) donne quelques renseignements complémentaires au niveau des faits.

L'annonce publiée par le bailleur ne mentionnait pas qu'il s'agissait de contrat à durée déterminée. Ce n'est que lors de la signature du contrat dans les locaux de la régie que les locataires l'ont appris. Enfin, une collaboratrice de la régie avait déclaré en audience que l'établissement de contrats à terme fixe avait uniquement pour but de vérifier le paiement régulier du loyer et que tous les baux

récents conclus pour une durée déterminée avaient été prolongés par la bailleuse, à l'exception de celui des intimés.

De plus, le bailleur avait admis que l'absence de renouvellement du bail des locataires était exclusivement due au fait qu'ils avaient contesté le loyer initial.

A l'évidence, il y avait eu fraude à la loi et celle-ci était clairement démontrée.

Le Tribunal fédéral confirme donc sa jurisprudence telle qu'elle ressort de l'ATF 139 III 145 mais la question des baux de durée déterminée n'a pas fini de questionner les juristes.

En l'espèce, il s'agissait de baux d'une durée d'une année. A l'évidence, la bailleuse avait l'idée d'user de tels baux pour décourager les locataires de contester le loyer initial. L'exigence posée par le Tribunal fédéral était dès lors pleinement remplie. La durée du bail était d'ailleurs courte au point de permettre en procédure de faire constater que le bailleur n'avait pas conservé les locataires contestataires alors qu'il avait conservé les autres locataires mis au bénéfice de mêmes baux.

Pareille solution ne peut être transposée sans autre pour des baux d'une durée minimale de 5 ans. En effet, l'art. 269b CO prévoit expressément la possibilité pour les parties de conclure des baux d'une durée minimale de 5 ans indexés selon l'indice suisse des prix à la consommation. De tels baux ont l'avantage tant pour le bailleur que pour le locataire de ne tenir compte que d'un seul critère, soit la variation de l'IPC, pour la fixation du loyer (sous réserve d'une clause du bail qui prévoirait expressément la possibilité pour le bailleur d'adapter à la hausse le loyer dans le cadre d'importants travaux).

La question de la recevabilité d'une action en requalification du contrat lorsque le locataire conteste le loyer initial dans le cadre de baux d'une durée déterminée de 5 ans doit se poser. A notre avis, il s'agit d'une action en constatation de droit.

Or, selon l'art. 59 al. 2 lit. a CPC et la jurisprudence concernant l'art. 88 CPC, il faut que le demandeur justifie d'un intérêt digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit (TF, 09.10.2015, 4A_316/2016 consid. 1.2).

L'existence d'un intérêt pour le locataire à une action en constatation de droit dépend des circonstances. En effet, on ne peut par le biais d'une action en constatation de droit solliciter en réalité un avis de droit du juge (ATF 135 III 378 consid. 2.2 *in fine*). Dans un tel cas, les parties sont au début de leur relation contractuelle. Si les parties ont conclu un contrat de bail de durée de 5 ans avec notamment la possibilité pour le locataire de résilier le bail une fois par année, il n'y a pas d'équivoque. Les parties savent parfaitement à quoi s'en tenir. Il n'y a pas d'intérêt actuel des locataires à faire constater que ce serait un contrat de bail à durée indéterminée.

Dans un tel cas, la problématique est totalement différente de celle visée par l'arrêt commenté et une conclusion en requalification du contrat doit être déclarée irrecevable lorsqu'elle est prise en même temps qu'une conclusion en contestation du loyer initial (BOHNET, in : Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, art. 59 CPC N 88).