

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 14 juin 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Crittin Dayen et M. Stoudmann, juges  
Greffier : M. Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 8 CC ; 255 CO, 9 Cst.**

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**\_\_\_\_\_, à La Conversion, défendeur, contre le jugement rendu le 7 avril 2017 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.R.**\_\_\_\_\_, à Fenalet-sur-Bex, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 7 avril 2017, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 22 décembre 2017, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté la demande déposée le 31 mars 2016 par la demanderesse A.R.\_\_\_\_\_ en tant qu'elle était dirigée contre B.\_\_\_\_\_ (I), a dit que le contrat de bail à loyer conclu le 22 décembre 2015 entre la demanderesse et le défendeur V.\_\_\_\_\_, portant sur un appartement de 3 pièces au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis à N.\_\_\_\_\_, liait les parties pour une durée indéterminée, celles-ci disposant de la faculté de le résilier conformément aux dispositions du Code des obligations (II), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges, appelés à statuer sur la nullité de la clause d'un contrat de bail consacrant la durée déterminée du bail, se sont référés à la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de conclusion en chaîne de baux à loyer de durée déterminée, soit à l'ATF 139 III 145, et ont considéré qu'il n'y avait, de la part de la locataire B.R.\_\_\_\_\_, aucun abus de droit à invoquer la fraude à la loi, puisqu'il ne faisait aucun doute que la décision de conclure un contrat de durée déterminée relevait exclusivement du fait du bailleur V.\_\_\_\_\_, la locataire n'ayant aucun intérêt à convenir d'une telle modalité.

Sous l'angle de l'intention frauduleuse du bailleur, les magistrats se sont arrêtés sur les explications données par le bailleur et ont considéré qu'elles avaient été inventées pour les besoins de la cause, de manière à justifier *a posteriori* une option prise pour d'autres motifs, tout comme les explications tirées de la politique générale du bailleur. Les magistrats ont par ailleurs retenu qu'au moment de la conclusion du contrat, le défendeur avait l'intention de s'engager pour une durée indéterminée et que l'absence de motif plausible avancé par le bailleur plaidait en faveur d'un système mis en place afin d'éluder des règles

impératives, telles que celles permettant la contestation du loyer initial ou la protection contre le congé de représailles.

**B.** Par acte du 30 janvier 2018, V.\_\_\_\_\_ a fait appel de ce jugement. Il a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 31 mars 2016 par A.R.\_\_\_\_\_ soit rejetée et qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée.

A l'appui de son appel, V.\_\_\_\_\_ a produit trois pièces, à savoir des copies des deux procédures écrites de première instance ainsi que du procès-verbal de l'audience du 7 avril 2017.

Par réponse du 27 avril 2018, A.R.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet des conclusions prises par V.\_\_\_\_\_ au pied de son appel et à ce qu'il soit confirmé que le contrat de bail à loyer conclu le 22 décembre 2015 entre A.R.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, portant sur un appartement de 3 pièces au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis à N.\_\_\_\_\_, lie les parties pour une durée indéterminée, celles-ci disposant de la faculté de le résilier conformément aux dispositions du Code des obligations.

A.R.\_\_\_\_\_ y a joint une pièce nouvelle, à savoir une photographie de la boîte aux lettres de [...], avec un exemplaire du journal « 20 Minutes » du 24 avril 2018.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants :

**1.** **a)** La demanderesse A.R.\_\_\_\_\_ habite un chalet dont elle est propriétaire à Fenalet-sur-Bex. Sa fille, B.R.\_\_\_\_\_, a deux enfants, Z.\_\_\_\_\_, né le 16 décembre 2007, et T.\_\_\_\_\_, né le 23 mai 2010. Z.\_\_\_\_\_ présente de lourdes séquelles dues à une méningo-encéphalite tuberculeuse accompagnée d'un AVC ischémique capsulo-thalamique gauche, lesquelles se traduisent sous la forme d'une hémiparésie droite

mixte. Des conditions de vie adaptées lui sont nécessaires, afin de ne pas péjorer son évolution scolaire, motrice, psychique et sociale. Il a en outre besoin d'un environnement stable.

B.R.\_\_\_\_\_ vivait préalablement avec le père de ses enfants, [...], dans un appartement dont ils étaient colocataires au bénéfice d'un bail de durée indéterminée pour un loyer de 1'770 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires généraux compris. En octobre 2015, B.R.\_\_\_\_\_ et [...] se sont séparés. Dès lors que celui-ci réalisait un revenu supérieur à celui de B.R.\_\_\_\_\_ et était au bénéfice d'un contrat de travail de durée indéterminée, les époux ont décidé que c'est elle qui quitterait le logement conjugal avec les enfants et chercherait un nouvel appartement. Dans l'attente de trouver un nouveau lieu de résidence, B.R.\_\_\_\_\_ et les fils du couple sont restés au logement conjugal avec [...].

**b)** Le défendeur V.\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble sis à N.\_\_\_\_\_. Il est en outre administrateur de B.\_\_\_\_\_.

**2. a)** Par annonce publiée le 28 octobre 2015 sur le site anibis.ch, B.\_\_\_\_\_ a mis en location un appartement de 3 pièces au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis à N.\_\_\_\_\_ à compter du 1<sup>er</sup> août 2015 pour un loyer mensuel de 1'920 fr., plus 180 fr. à titre de « charges ». L'annonce ne contenait aucune indication quant à la durée du bail offert à la conclusion.

**b)** Par courrier du 11 novembre 2015, B.R.\_\_\_\_\_ a fait part à B.\_\_\_\_\_ de son intérêt et de son enthousiasme pour l'appartement mis en location. Elle a notamment indiqué ce qui suit :

« Cet appartement est magnifique et correspond à toutes mes attentes ! Il a un balcon. La situation est calme. Il est à quelques minutes de l'école et de l'APEMS. Il se trouve que cette proximité est particulièrement importante pour mon fils aîné dont la marche a été rendue plus fatigante suite à un AVC à l'âge de 2 ans. [...] Ma mère vit à proximité de Bex dans le Chablais et viendra régulièrement passer quelques jours avec nous. Elle est d'une aide précieuse et se portera garante pour le loyer. En raison de la situation de mon fils aîné, je ne peux pas travailler plus qu'à temps partiel, c'est pourquoi, je reçois des aides. Le père des garçons

nous verse une pension alimentaire. Et ma mère m'aidera avec le loyer.

Nous serions très heureux de pouvoir vivre dans l'appartement que vous mettez en location dans le quartier [...]. Notre entourage est dans ce quartier qui a un charme fou et nous souhaitons vivement y rester.

Veuillez trouver ci-joint les documents usuels. Vous constaterez qu'il y a également certains papiers concernant la situation de ma mère qui au besoin pourrait être sur le bail comme colocataire. N'hésitez pas à me joindre si vous avez besoin de compléments d'informations. »

B.R.\_\_\_\_\_ a joint à son courrier une attestation de l'Office des poursuites à son nom et à celui de sa mère, un résumé de la situation personnelle de sa mère, trois de ses propres fiches de salaire, un contrat de mandat temporaire la concernant et une copie de son passeport.

Le dossier de candidature pour l'appartement déposé par B.R.\_\_\_\_\_ auprès de B.\_\_\_\_\_ contenait notamment une fiche d'inscription mentionnant la demanderesse en qualité de colocataire (étant précisé qu'elle « vient régulièrement à [...] ») au pied de laquelle figurait la mention suivante : « N.B. La gérance n'est pas liée par la présente demande ; elle ne prend aucun engagement à l'égard du/des candidat(s) », une attestation, datée du 15 décembre 2015, établie par la Banque Lombard Odier & Cie SA, selon laquelle la demanderesse est titulaire auprès de cet établissement d'un compte crédité de plus d'un millions de francs, la déclaration d'impôt 2014 de la demanderesse, dont il ressort un revenu imposable de 42'900 fr. et une fortune de 1'952'000 fr., un contrat de travail conclu entre B.R.\_\_\_\_\_ et [...], du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 31 mai 2016, pour un salaire mensuel brut de 550 fr. pour les mois d'octobre à décembre 2015 et de 1'650 fr. pour les mois de janvier à mai 2016, deux déclarations d'Offices des poursuites, qui attestent que B.R.\_\_\_\_\_ et la demanderesse ne font pas et n'ont pas fait l'objet de poursuites, ainsi que trois fiches de salaires délivrées à B.R.\_\_\_\_\_ par [...], attestant du versement des sommes brutes de 2'806 fr. (octobre 2015), 2'260 fr. (septembre 2015) et 2'260 fr. (juillet et août 2015).

**3.** Le 15 ou 16 décembre 2015, la gérance de l'immeuble a annoncé par téléphone à B.R.\_\_\_\_\_ que l'appartement lui était attribué.

Lors de cette conversation, B.R.\_\_\_\_\_ a appris pour la première fois que le contrat serait conclu pour une durée déterminée. Cette modalité n'avait pas été discutée auparavant entre les parties. Interpellée, l'employée de la gérance a tranquilisé B.R.\_\_\_\_\_ en précisant 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. Interrogée au sujet de cette conversation téléphonique, B.R.\_\_\_\_\_ s'est exprimée en ces termes : « Mon souci était de comprendre pourquoi le bail était de durée déterminée. En effet, si des travaux avaient été prévus, je n'aurais pas pris cet appartement. La gérance m'a tranquilisée sur ce point ».

B.R.\_\_\_\_\_ a en outre déclaré que sa mère, la demanderesse, avait décidé de signer le contrat nonobstant sa durée déterminée, car cela paraissait être une pratique courante. Elle a précisé ce qui suit : « il nous semblait que nous trouverions une solution pour renouveler ce bail. Je précise que le loyer m'apparaissait élevé, mais pour moi l'appartement était situé dans un endroit idéal. [...] C'est une amie qui m'a dit que la conclusion de contrats de durée déterminée était une pratique courante. Quand la gérance m'a téléphoné pour me dire notamment que le contrat était de durée déterminée, j'ai demandé 48 heures de réflexion, que l'on m'a accordées. C'est dans cet intervalle que j'ai rencontré l'amie dont je parlais ci-dessus ».

**4.** Le 22 décembre 2015, la demanderesse a conclu avec le défendeur, représenté par B.\_\_\_\_\_, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis à N.\_\_\_\_\_ pour un loyer mensuel de 1'920 fr., plus 180 fr. à titre de « charges ». Le bail a été conclu pour une durée déterminée allant du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 2017. L'art. 8 du contrat était ainsi libellé :

« 8.2 Le présent contrat est un contrat de durée déterminée qui prend fin sans congé le 31 mars 2017 conformément à l'article 266 alinéa 1 CO.

8.3 L'appartement sera occupé par la fille de la locataire, Madame B.R.\_\_\_\_\_. »

A teneur de la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, datée du 21 décembre 2015, le précédent locataire s'acquittait d'un loyer mensuel de 1'565 fr., auquel s'ajoutait 180 fr. à titre de « charges ». Les motifs invoqués à l'appui de la hausse résidaient dans les « loyers usuels du quartier ».

A cet égard, B.R.\_\_\_\_\_ a indiqué que c'est à la conclusion de ce contrat qu'elle et sa mère ont découvert le montant du loyer payé par le locataire précédent et a relevé que la hausse du loyer, le loyer élevé, ainsi que l'incertitude liée à la durée du bail les ont poussées à la contestation. Elle a précisé ne pas avoir demandé à être inscrite comme colocataire. Pour sa part, la demanderesse conserve son logement à Fenalet-sur-Bex, de sorte que l'appartement de N.\_\_\_\_\_ ne constitue pas sa résidence principale.

Interrogé en sa qualité de partie, le défendeur a expliqué qu'il n'avait pas rencontré la candidate locataire personnellement, mais qu'il avait pris la décision de lui proposer la conclusion d'un contrat de durée déterminée, sans qu'il sache si cette question avait été discutée avec elle. A la question de savoir pourquoi il avait opté pour cette forme de contrat, il s'est exprimé comme suit :

« on le fait assez souvent, pour de nombreuses raisons, notamment pour les étudiants, afin d'avoir toujours des appartements à leur proposer. C'est une formule qui est liée aux besoins des locataires. On le fait aussi en présence de circonstances particulières, comme celles du cas d'espèce. En l'espèce précisément, vous avez un demandeur qui n'est pas solvable. Normalement on refuse la candidature et ça s'arrête là. Dans le cas d'espèce, la candidate a fait état d'un besoin urgent et a proposé l'appui de sa mère. Ça aurait pu ne pas suffire. Ensuite une attestation bancaire a été produite démontrant la solvabilité absolue de la mère. Donc nous avons, pour rendre service à cette dame, proposé que ce soit sa mère qui prenne le bail à son nom, mais pour une durée déterminée. En effet, la situation d'un bail détenu par quelqu'un pour l'usage d'un autre ne saurait durer. [...] c'est une situation qui n'est pas très saine. Imaginez que la mère décède : que deviendrait le bail ? C'est aussi une question de pratique professionnelle : on sait que les situations extraordinaires finissent toujours par causer des problèmes. Les raisons qui précèdent sont liées aux locataires. De manière plus générale, on s'efforce de faire en sorte que des appartements deviennent libres régulièrement pour pouvoir faire face à des demandes particulières. Notre gérance a de vieux

immeubles dans lesquels il faut parfois faire des travaux importants. Il faut, dans ces cas-là, notamment, pouvoir mettre à la disposition d'un locataire un appartement pour le loger temporairement durant les travaux. Il y a une troisième raison, personnelle, qui est que j'ai une fille qui connaît des difficultés et qui cherche du travail à Lausanne, de sorte que je fais en sorte de pouvoir lui mettre à disposition un appartement, le cas échéant, dans des délais raisonnables. Enfin, je relève que la jurisprudence du Tribunal fédéral me permet de conclure un contrat de durée déterminée sans avoir à me justifier. »

**5.** Il ressort des contrats de bail relatifs aux appartements de l'immeuble sis N. \_\_\_\_\_ les éléments suivants :

**a)** Au n° 23 de l'adresse précitée, six appartements sont loués pour une durée indéterminée (contrats conclus les 16 juin 1989, 8 décembre 1997, 14 janvier 1999, 5 août 2014, 12 février 2016 et 4 juillet 2016). Sans compter celui remis à bail à la demanderesse, trois appartements sont loués pour une durée déterminée, à savoir :

**aa)** Un appartement de 2 pièces au 1<sup>er</sup> étage, loué à [...] du 15 novembre 2016 au 30 septembre 2017 pour un loyer mensuel de 1'320 fr. selon contrat du 15 novembre 2016 ; cet appartement était précédemment loué à [...] pour une durée indéterminée pour un loyer mensuel de 1'160 fr. selon contrat du 27 juillet 2005. Interpellé à ce sujet, le défendeur n'a pas été en mesure d'expliquer pourquoi le contrat conclu avec [...] l'avait été pour une durée déterminée. Il ressort d'une photographie produite en appel par la demanderesse que [...] réside toujours dans son appartement, au-delà de la date de fin de bail initialement prévue.

**ab)** Un appartement de 2 pièces au 3<sup>e</sup> étage, loué à [...] du 15 septembre 2015 au 30 septembre 2016 pour un loyer mensuel net de 1'610 fr. selon contrat du 9 septembre 2015. Par avenant du 4 septembre 2016, l'échéance du contrat a été reportée au 31 mars 2018. Interpellé à ce sujet, le défendeur a indiqué qu'il ignorait pourquoi le bail de ce locataire avait été prolongé, mais que la prolongation avait été accordée à la demande de ce dernier. Il a expliqué que tous les paramètres étaient pris en compte avant de statuer sur une telle demande, étant entendu

qu'un nouveau bail ne serait pas accordé au locataire qui aurait « fait la foire » tous les soirs et aurait suscité de nombreuses plaintes de la part du voisinage.

**ac)** Un appartement de 3 pièces au 3<sup>e</sup> étage, loué à [...] et [...] du 1<sup>er</sup> septembre 2016 au 31 août 2017 pour un loyer mensuel net de 1'850 fr. selon contrat du 30 juillet 2016.

**b)** Les dix appartements de l'entrée n° 25 sont loués pour une durée indéterminée.

**6. a)** Par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne le 13 janvier 2016, la demanderesse a contesté le loyer initial et a demandé la requalification de son contrat de durée déterminée en contrat de durée indéterminée.

**b)** Par demande du 31 mars 2016 adressée au Tribunal des baux et dirigée contre le défendeur et B.\_\_\_\_\_, la demanderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que la clause de son bail à loyer du 22 décembre 2015 qui prévoit une durée déterminée du bail du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 2017 est nulle et que, par conséquent, son bail à loyer se renouvelle d'année en année, les parties disposant de la faculté de le résilier avec un préavis de trois mois pour une échéance contractuelle.

**c)** Par réponse du 15 juin 2016, le défendeur a conclu, sous suite de frais et dépens, préalablement à l'irrecevabilité de la demande du 31 mars 2016 et principalement au rejet des conclusions qu'elle contient.

**d)** Par réponse du 9 décembre 2016, B.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, préalablement à l'irrecevabilité de la demande du 31 mars 2016 et principalement au rejet des conclusions qu'elle contient.

**e)** Les débats principaux ont été tenus le 7 avril 2017. Lors de cette audience, le tribunal a procédé à l'interrogatoire du défendeur et à l'audition en qualités de témoins de B.R.\_\_\_\_\_ et [...].

**7. a)** En parallèle à cette procédure, le 10 janvier 2017, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation du district de Lausanne d'une requête tendant à la requalification de son contrat de bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée, subsidiairement à la prolongation du bail.

**b)** Une audience de conciliation s'est tenue le 15 mars 2017 en présence de la demanderesse, assistée d'une membre de l'ASLOCA, d'un représentant de B.\_\_\_\_\_ pour le défendeur, assisté du conseil du défendeur, et de B.R.\_\_\_\_\_.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales et dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Néanmoins, les délais légaux ne courent en particulier pas du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC).

**1.2** En l'espèce, la motivation du jugement entrepris a été notifiée aux parties le 22 décembre 2017, de sorte que le délai d'appel a commencé à courir le 3 janvier 2018, compte tenu des fêtes judiciaires. Formé le 30 janvier 2018, soit dans le délai d'appel, et portant sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut

revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

**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.

**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.

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.

**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.

**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'infirmer 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.

**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

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).

## **6.**

**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

loyer, le Tribunal fédéral soulignant que les art. 271 ss CO ne visaient pas seulement à régler 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).

**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

circonstance interne au bailleur, (Weber, Basler Kommentar, 6<sup>e</sup> 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).

**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.

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.

**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 ».

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 tranquillisée 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

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

**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.

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

**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

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]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est admis.
- II.** Il est statué à nouveau comme il suit :
  - I. La demande déposée le 31 mars 2016 par A.R. \_\_\_\_\_ est rejetée.
  - II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens de première instance.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'756 fr. (mille sept cent cinquante-six francs), sont mis à la charge de l'intimée A.R. \_\_\_\_\_.
- IV.** L'intimée A.R. \_\_\_\_\_ doit verser à l'appelant V. \_\_\_\_\_ la somme de 3'756 fr. (trois mille sept cent cinquante-six francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Serge Demierre (pour V. \_\_\_\_\_),
- Me Nicole Wiebach (pour A.R. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des Baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :