

Tribunal fédéral - 4A_609/2012 (destiné à la publication)

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 26 février 2012

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Jean-Marc Siegrist, Validité des contrats en chaîne : les droits des locataires sont-ils garantis ? (4A_609/2012), Newsletter Bail.ch mai 2013

Newsletter mai 2013

Conclusion ; procédure

Validité de la conclusion « en chaîne » de baux à loyer ? ; validité retenue en l'occurrence ; fardeau de la preuve de l'éventuelle fraude à la loi

Art. 2 al. 2 CC ; 255, 266 CO

Validité des contrats en chaîne : les droits des locataires sont-ils garantis ?

Jean-Marc Siegrist

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt analysé appréhende la situation des baux à loyer conclus en chaîne, respectivement de la validité de ceux-ci.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Les bailleurs ont mis à la disposition des locataires un appartement de 4.5 pièces, par la conclusion « en chaîne » de baux de durée déterminée. Après quelques contrats, les bailleurs n'ont plus été disposés à en conclure de nouveaux et à laisser à la disposition des locataires l'appartement précité, promis à une connaissance de la famille. Les locataires ont alors saisi les autorités compétentes en matière de baux et loyers, tout en qualifiant d'illicite et d'abusives la conclusion « en chaîne » de baux de durée déterminée ; ils estiment qu'une telle conclusion revient à les priver de leurs droits, et plus particulièrement des dispositions impératives contre les congés abusifs et les loyers abusifs. Si les instances cantonales ont estimé que l'enchaînement de baux de durée déterminée procédait en l'espèce d'un abus de droit et ont ainsi retenu que les parties étaient en réalité liées par un bail de durée indéterminée, il en va différemment du Tribunal fédéral, sur recours des bailleurs.

B. Le droit

Notre haute cour rappelle tout d'abord que l'avocat titulaire d'un brevet d'avocat cantonal qui entend pratiquer la représentation en justice doit demander son inscription au registre du canton dans lequel il a son adresse professionnelle (art. 6 al. 1 LLCA). Pour être inscrit, il doit notamment être en mesure de pratiquer en toute indépendance. La question se posait en l'occurrence de l'indépendance de l'avocat Z. (qui a représenté les locataires) qui est inscrit au registre des avocats genevois. En effet, l'adresse et la case postale de son étude sont les mêmes que celles de l'ASLOCA/Genève. Aussi, notre haute cour d'indiquer que l'on peut se demander si, dans cette cause à tout le moins, Z. satisfait à l'exigence légale d'indépendance. Toutefois et par économie de procédure, elle a renoncé à instruire la question plus avant et a admis que la réponse des intimés était recevable.

Le Tribunal fédéral relève ensuite que la conclusion successive de baux à durée limitée peut permettre au bailleur d'échapper à des règles impératives conférant des droits au locataire, telles les

règles contre les loyers abusifs, ou contre les congés abusifs. Cela étant, il est sur le principe licite d'enchaîner des baux de durée déterminée, sous réserve d'une fraude à la loi. 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.

Partant, s'il est vrai que le système des contrats en chaîne est susceptible de procurer des avantages importants au bailleur, l'on ne saurait postuler l'illicéité de principe d'un tel procédé, alors que la loi ne l'interdit nullement. La partie qui entend faire appliquer la norme éludée – soit en l'occurrence le locataire – doit établir l'existence d'une fraude à la loi.

III. Analyse

Quels enseignements tirer de cet arrêt ?

1. Il était prévisible que le Tribunal fédéral examine la validité de contrats de bail à loyer conclus en chaîne, soit l'un après l'autre, chacun pour une durée limitée, par le même bailleur et le même locataire pour le même objet, en se référant à sa jurisprudence relative aux contrats de travail de durées déterminées conclus successivement entre le même employeur et le même travailleur pour les mêmes services. En effet, les situations visées dans ces deux cas de figures présentent de nombreuses analogies qui justifient que les principes applicables à l'une soient repris en ce qui concerne l'autre.

Il s'avérait ainsi probable que le principe, pour un bailleur et un locataire, de conclure des baux de durée limitée l'un après l'autre soit admis, sous réserve d'un abus de droit ou d'une fraude à la loi (les deux notions ayant ici pratiquement la même signification – consid. 3), une telle condition étant acquise « lorsqu'aucune raison objective, respectivement aucune circonstance économique ou sociale particulière ne justifie de conclure une chaîne de contrats à durée limitée » (consid. 4.1).

Cette probabilité était d'autant plus évidente que la jurisprudence relative aux contrats de travail en chaîne a été établie il y a près de 15 ans et n'est pas remise en cause aujourd'hui.

2. Malgré son affirmation à cet égard, l'arrêt montre que le Tribunal fédéral a d'ores et déjà été confronté à de nombreux cas de contrats de bail en chaîne.

A l'instar du cas jugé en l'occurrence, toutes les affaires qu'il a dû traiter reposaient sur un état de fait précis et particulier justifiant le recours aux contrats en chaîne :

Dans un premier cas, les parties avaient prévu une succession de contrats de gérance (bail à ferme au sens des art. 275 et ss CO), pour permettre au bailleur de contrôler que l'exploitant remplissait bien sa mission.

Le cas suivant concernait une banque qui avait remis à bail à ferme un établissement public au moyen de baux successifs, dans la perspective d'éviter la prise d'un risque financier important dans un domaine qu'elle ne maîtrisait pas.

Enfin, le troisième cas portait sur un bail conclu par une société en liquidation concordataire, qui ne souhaitait pas s'engager pour de trop longues durées, poursuivant l'objectif de pouvoir réaliser son bien immobilier au prix le plus élevé possible.

Dans toutes ces situations, le Tribunal fédéral a logiquement retenu que la conclusion de baux successifs entre les mêmes parties s'avérait parfaitement explicable et admissible.

Il en a fait de même dans le cas d'espèce, où l'intention commune des parties – ou, à tout le moins, clairement annoncée par elles – justifiait la conclusion de baux de durée déterminée, les locataires, en particulier, ne souhaitant pas s'engager pour de longues durées, en raison de la validité limitée dans le temps de leurs engagements professionnels.

Le Tribunal fédéral n'a donc pas eu, à ce jour, à se prononcer dans une espèce où aucune autre explication que la volonté du bailleur de ne pas se lier pour de très longues périodes soit avancée

pour justifier de la conclusion successive de contrats de bail à loyer de durée déterminée. L'arrêt permet toutefois de postuler que, dans une telle hypothèse, le recours à l'institution de contrats de bail en chaîne devrait être qualifié de fraude à la loi, l'intention du bailleur étant « de s'engager pour une durée indéfinie », mais ayant pris cette forme dans le but « d'échapper à des règles impératives conférant des droits aux locataires, tels que les règles contre les loyers abusifs ou les congés abusifs » (consid. 4.2.4).

3. Le Tribunal fédéral a précisé que c'est à la partie qui entend faire appliquer la norme éludée d'établir l'existence d'une fraude à la loi. En l'occurrence, c'est donc au locataire de démontrer que le bailleur avait l'intention de s'engager pour une durée indéterminée mais qu'il ne l'a pas concrétisé, sur le plan formel, dans le seul but de mettre en échec des règles impératives du droit du bail lui conférant certaines prérogatives.

Ceci étant, en pratique et hormis les cas dans lesquels la conclusion successive de baux de durée déterminée aura été requise par le locataire, le fardeau de la preuve finira tout de même par revenir au bailleur. En effet, le locataire pourra se contenter d'affirmer que rien ne venait justifier qu'il se lie plusieurs fois de suite à son bailleur pour le même objet, sinon la volonté de ce dernier de l'empêcher d'exercer ses droits. Le bailleur devra ensuite exposer pour quelles raisons – qu'il ne connaît a priori que lui-même – il a voulu agir ainsi et il y a donc fort à craindre qu'un renversement du fardeau de la preuve se produise en cours de procédure.

4. Enfin, l'arrêt ne traite évidemment pas de la situation qui se rencontre de plus en plus fréquemment en pratique, qui concerne le recours systématique des bailleurs à la conclusion de contrats initiaux de durée limitée.

Il est, en effet, devenu fréquent que les bailleurs proposent à leurs locataires la conclusion de baux de durée déterminée, pour examiner comment ceux-ci se comportent. Si, pendant le bail de durée déterminée, le locataire ne fait valoir aucun des droits que la loi lui confère, les bailleurs acceptent d'ordinaire un renouvellement tacite du bail, intervenant conformément à l'art. 266 al. 2 CO.

Dans l'hypothèse inverse, les bailleurs maintiennent l'échéance du contrat, quitte à ce qu'une prolongation de bail soit alors accordée à leurs locataires.

Dans une telle situation, le locataire ne pourra pas reprocher au bailleur d'avoir utilisé une institution contrairement à son but, puisque, dès le départ, le bailleur avait manifesté une intention de conclure un contrat de durée déterminée avec lui, ce qu'il a admis en signant le contrat. Dans un tel cas, il n'y a pas de conclusions successives de baux, qui permettraient de mettre en évidence une volonté de poursuivre des relations dans le temps, au-delà de l'échéance admise conjointement.

5. L'arrêt vise donc un contexte particulier et les enseignements que l'on peut en tirer restent donc relativement limités.