

Tribunal fédéral - 4A_48/2018

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 18 mai 2018

Conclusion ; procédure

Recours contre une
décision partielle

Requalification du bail de
durée déterminée en bail
de durée indéterminée

Art. 91 lit. a, 93, 105 LTF

unhe
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

Séminaire sur
le droit du bail

Lorsque le litige porte sur les **questions de la durée, déterminée ou indéterminée, du contrat et du montant du loyer et des acomptes à verser**, celles-ci sont **indépendantes l'une de l'autre** ; dans la mesure où la décision résout la première de ces contestations en confirmant que le contrat doit être qualifié de durée indéterminée, il s'agit d'une **décision partielle**, susceptible de recours au Tribunal fédéral ; en ce qui concerne le montant du loyer, l'arrêt qui **renvoie la cause sur ce point au tribunal de première instance** constitue une **décision incidente**, qui n'est susceptible de **recours** au Tribunal fédéral qu'**aux conditions restrictives** de l'art. 93 al. 1 lit. a ou b LTF (consid. 4).

Selon la jurisprudence, la **conclusion de baux à loyer successifs de durée déterminée entre les mêmes parties**, plutôt que la conclusion d'un bail de durée indéterminée résiliable dans le respect des délais et termes de congé convenus ou légaux, **permet éventuellement au bailleur de se soustraire à des dispositions légales impératives destinées à la protection du locataire**, telles les règles contre les loyers abusifs ou les congés abusifs ; **le choix de proposer au locataire de conclure un bail de durée déterminée est néanmoins licite, sous réserve d'une fraude à la loi** ; le bailleur élude la loi si, ayant l'intention de louer une chose pour une durée indéterminée, il adopte un système de baux de durée déterminée aux seules fins de faire échec à des règles impératives ; il appartient le cas échéant **au locataire d'alléguer et de prouver la fraude à la loi** ; en l'espèce, à l'issue d'une discussion détaillée des preuves administrées, le Tribunal des baux et loyers a constaté que la bailleuse avait pour dessein de mettre des logements à disposition pour une durée indéterminée, mais que, lors de la formation de chaque relation contractuelle, 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 ; la cour cantonale supérieure a confirmé cette appréciation des preuves ; ces constatations de fait, qui ont trait à ce que les parties savent ou veulent au moment de conclure le bail, lient le Tribunal fédéral (consid. 6).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et Niquille.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X. SA,

représentée par Me Christophe Gal,
défenderesse et recourante,

contre

A. et

B.,

demandeurs et intimés.

Objet

bail à loyer; durée du contrat; loyer initial

recours contre l'arrêt rendu le 4 décembre 2017 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/3070/2016, ACJC/1565/2017).

Considérant en fait et en droit :

1.

A. et B. ont conjointement pris à bail un appartement de trois pièces et demie au deuxième étage d'un bâtiment du centre de Genève. Daté du 21 janvier 2016, le contrat était conclu pour une durée déterminée de douze mois et neuf jours, du lendemain 22 janvier 2016 au 31 janvier 2017; il n'était pas tacitement renouvelable. Le loyer mensuel était fixé à 2'290 fr.; les locataires étaient en outre débiteurs d'acomptes mensuels aux montants de 130 fr. pour frais de chauffage, 120 fr. pour frais accessoires et 30 fr. pour frais de raccordement au téléseuil. La bailleuse X. SA leur a remis un avis de fixation du loyer initial.

Le 18 mai 2016, les locataires ont ouvert action contre la bailleuse devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Selon leurs conclusions, le tribunal était en substance requis de modifier le contrat de durée déterminée en un bail de durée indéterminée, tacitement renouvelable d'année en année; le tribunal était en outre requis de fixer le loyer initial au montant mensuel de 1'350 fr. dès le commencement du contrat, frais de chauffage, frais accessoires et frais de téléseuil en sus.

La défenderesse a conclu principalement à l'irrecevabilité de la demande et subsidiairement au rejet de l'action.

Le tribunal a interrogé les parties ou leurs représentants, et il a recueilli divers témoignages. Il a rendu son jugement le 17 mars 2017. Accueillant l'action, il a prononcé que les parties sont liées par un bail à loyer de durée indéterminée, renouvelable d'année en année, et il a fixé le loyer mensuel à 1'350 fr., frais de chauffage, accessoires et de téléseuil en sus, aux montants mensuels respectifs de 130, 120 et 30 francs.

2.

La défenderesse ayant appelé du jugement, les demandeurs ont usé de l'appel joint.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 4 décembre 2017. Elle a confirmé le jugement concernant la durée du contrat conclu entre les parties. La Cour a annulé le jugement concernant les montants du loyer et des acomptes à verser par les demandeurs, et elle a renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction et nouveau prononcé sur cette contestation.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, la défenderesse requiert le Tribunal fédéral de rejeter entièrement l'action.

Les demandeurs ont été invités à prendre position sur une demande d'effet suspensif jointe au recours; ils n'ont pas procédé.

La Présidente de la Ire Cour de droit civil a donné effet suspensif au recours par ordonnance du 23 février 2018.

4.

Les deux contestations concernant la durée déterminée ou indéterminée du contrat, d'une part, et le montant du loyer et des acomptes à verser par les demandeurs, d'autre part, sont indépendantes l'une de l'autre. En conséquence, dans la mesure où il résout la première de ces contestations en confirmant le jugement du Tribunal des baux et loyers, l'arrêt de la Cour de justice est une décision partielle visée par l'art. 91 let. a LTF, susceptible de recours selon cette disposition (ATF 135 III 212 consid. 1.2.1 à 1.2.3 p. 217; voir aussi ATF 142 III 653 consid. 1.4 p. 656).

L'arrêt est en revanche une simple décision incidente dans la mesure où il renvoie la deuxième contestation à ce même tribunal pour nouveau jugement (ATF 134 II 124 consid. 1.3 p. 127; voir aussi ATF 142 II 20 consid. 1.2 p. 24). Cette décision incidente n'est pas susceptible de recours, sinon conjointement avec la décision finale selon l'art. 93 al. 3 LTF; un recours séparé n'est recevable qu'aux conditions restrictives énoncées à l'art. 93 al. 1 let. a ou b LTF. La défenderesse ne se dit pas menacée d'un préjudice juridique irréparable et elle ne prétend pas non plus qu'une procédure probatoire longue et coûteuse soit encore nécessaire pour parvenir au jugement qui terminera le procès; de toute évidence, aucune de ces conditions n'est donc accomplie. La défenderesse affirme erronément que l'arrêt est une décision finale selon l'art. 90 LTF. Ainsi, le recours est d'emblée irrecevable en tant qu'il porte sur les montants du loyer et des acomptes à verser par les demandeurs.

5.

Le recours en matière civile est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); il peut toutefois compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (art. 105 al. 2 LTF; ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; les critiques dites appellatoires, tendant simplement à une nouvelle appréciation des preuves, sont irrecevables (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62).

6.

La jurisprudence topique a mis en évidence que la conclusion de baux à loyer successifs de durée déterminée entre les mêmes parties, plutôt que la conclusion d'un bail de durée indéterminée résiliable dans le respect des délais et termes de congé convenus ou légaux, permet éventuellement au bailleur de se soustraire à des dispositions légales impératives destinées à la protection du locataire, telles les règles contre les loyers abusifs ou les congés abusifs. Le choix de proposer au locataire et de conclure avec lui un bail de durée déterminée est néanmoins licite, sous réserve d'une fraude à la loi. Le bailleur élude la loi si, ayant l'intention de louer une chose pour une durée indéterminée, il adopte un système de baux de durée déterminée aux seules fins de faire échec à des règles impératives. Le cas échéant, il incombe au locataire d'alléguer et de prouver la fraude à la loi (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4 p. 151).

En l'espèce, à l'issue d'une discussion détaillée des preuves administrées, le Tribunal des baux et loyers a constaté que la défenderesse a pour dessein de mettre des logements à disposition pour une durée indéterminée, mais que néanmoins, lors de la formation de chaque relation contractuelle, elle n'offre 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. A l'issue de sa propre discussion, la Cour de justice confirme cette appréciation des preuves. La Cour porte ainsi une constatation de fait qui lie le Tribunal fédéral selon l'art. 105 al. 1 LTF, car déterminer ce que les parties savent ou veulent au moment de conclure relève en effet de la constatation des faits (ATF 140 III 86 consid. 4.1 p. 91).

A l'appui du recours en matière civile, la défenderesse se plaint d'un jugement d'appel censément arbitraire et elle développe longuement une nouvelle discussion de l'ensemble des preuves. Le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points elle reproche réellement à la Cour de justice, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrée à une appréciation absolument insoutenable. **L'argumentation présentée tend seulement à substituer une appréciation différente de celle de l'autorité précédente. En tant qu'il porte sur la**

durée déterminée ou indéterminée du contrat, le recours est par conséquent irrecevable au regard de la jurisprudence ci-mentionnée relative à l'art. 97 al. 1 LTF.

7.

A titre de partie qui succombe, la défenderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Les adverses parties n'ont pas procédé et il ne leur sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

La défenderesse acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 18 mai 2018

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin