

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17184/2018

ACJC/1788/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 DECEMBRE 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 septembre 2018, comparant par Me Manuel BOLIVAR, avocat, rue des Pâquis 35, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____ et **Monsieur C**_____, intimés, tous deux représentés par Régie D_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.12.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/864/2018 du 24 septembre 2018, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a constaté que la fin du bail liant les parties était intervenue le 31 mars 2018 (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ à évacuer de sa personne, de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 3 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève, ainsi que la cave n° 2_____ (ch. 2), a autorisé B_____ et C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal a retenu que le contrat mentionnait sa durée déterminée et comportait une clause additionnelle précisant que ledit contrat prendrait fin sans congé à l'expiration de la durée convenue, soit au 31 mars 2018. Bien que le locataire se soit prévalu d'une fraude à la loi s'agissant de terme fixe prévu dans le contrat, il n'avait pas allégué le moindre élément de fait de nature à ébranler la conviction du Tribunal. Tant la situation de fait que juridique était claire, de sorte qu'il se justifiait de constater que les parties avaient été liées par un contrat de durée fixe. Le locataire n'avait pas requis de prolongation de bail. Dans ces circonstances, les premiers juges ont prononcé l'évacuation, ainsi que les mesures d'exécution requises par les bailleurs.

- B.** **a.** Par actes expédiés séparément le 3 octobre 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel et recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en protection de cas clair formée le 23 juillet 2018 par B_____ et C_____, sous suite de frais et dépens.

Préalablement, il a requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées et à ce que son écriture de réponse au Tribunal du 10 août 2018 soit déclarée recevable.

S'agissant de l'écriture susmentionnée, il a soutenu que le Tribunal était tenu de recevoir ce mémoire. Sur le fond, A_____ s'est plaint d'une constatation manifestement inexacte des faits, dès lors que le Tribunal n'avait pas tenu compte de ses allégués concernant la volonté des bailleurs d'éluder les règles impératives protectrices des locataires, et ainsi de l'empêcher d'user des voies de droit à sa disposition, emportant la nullité partielle du contrat de bail.

Il a pour le surplus fait grief aux premiers juges d'avoir tranché, dans le cadre de la procédure de cas clair, en faisant usage de son pouvoir d'appréciation, de la clause relative à la durée du contrat de bail.

A_____ a formé un nouvel allégué et a produit l'écriture écartée par le Tribunal (n. 3), une demande en constatation de droit du 1^{er} octobre 2018 (n. 4) et l'appel, respectivement le recours formé le 3 octobre 2018 contre le jugement entrepris (n. 5).

b. Par décision présidentielle du 11 octobre 2018 (ACJC/1384/2018), la Cour a constaté la suspension du caractère exécutoire du jugement et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet.

c. Dans leur réponse du 18 octobre 2018, B_____ et C_____ ont conclu au déboutement de A_____ de ses conclusions d'appel et de recours, et à la confirmation de la décision entreprise.

Ils ont également requis, dans leur motivation, que les allégués nouveaux et les pièces nouvellement produites soient déclarées irrecevables.

Ils ont formé un allégué nouveau et produit une nouvelle pièce établie le 9 mars 2017 (n. 14).

d. Par réplique et duplique des 31 octobre et 5 novembre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

e. Elles ont été avisées par plis du greffe du 6 novembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 10 mars 2017, les parties ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève.

Une cave n° 2_____ a été mise à disposition à titre gratuit et à bien plaire.

Le loyer a été fixé à 1'640 fr. par mois, ainsi qu'une provision pour charges de 100 fr. et des frais accessoires de 110 fr.

Le bail a été conclu pour une durée d'un an et quinze jours, du 16 mars 2017 au 31 mars 2018 avec la mention : "Bail à terme fixe de 12 mois et 15 jours, non renouvelable".

L'art. 6 des clauses additionnelles du bail précisait, sous le titre "bail à terme fixe", ce qui suit : "En dérogation aux Conditions générales et Règles et usages locatifs appliquées dans le canton de Genève (édition 2010), le bail conclu le 10.03.2017 est d'une durée déterminée. Le contrat prend donc fin sans congé à l'expiration de la durée ou de la date convenue, conformément aux dispositions de l'article 266 al. 1 CO. Dès lors, les parties n'ont à respecter ni le préavis contractuel ou légal.

La fin du bail intervient donc pour le 31.03.2018, date de son expiration à laquelle le locataire devra restituer les locaux loués".

b. Par courrier du 16 janvier 2018, la régie représentant les bailleurs a mis en demeure le locataire de réintégrer les locaux et de mettre fin à la sous-location non autorisée qu'il pratiquait d'ici au 28 février 2018 et l'a sommé avec effet immédiat de cesser toute activité de prostitution dans l'appartement litigieux, ainsi que les nuisances sonores constatées (volume de la musique trop élevé, déplacements bruyants de plusieurs personnes dans l'appartement, disputes, cris et autres types de nuisances sonores), faute de quoi son bail serait résilié en vertu de l'art. 257f al. 3 CO.

c. La régie a informé le conseil du locataire le 8 février 2018 que ses mandants entendaient récupérer l'appartement litigieux à l'issue du bail à terme fixe échu le 31 mars 2018 et a fixé l'état des lieux de sortie au 28 mars 2018.

d. Par courriel du 28 février 2018, le conseil du locataire s'est référé à un entretien téléphonique avec la régie et a confirmé le souhait de son client de pouvoir demeurer dans l'appartement jusqu'à fin juin 2018, avec départ ferme à cette date.

Dans sa réponse du 1^{er} mars 2018, la régie a accepté cet arrangement de sortie au 30 juin 2018 et a fixé l'état des lieux de sortie définitif au 29 juin 2018.

e. Par courrier du 1^{er} juin 2018, le conseil du locataire a requis de la régie de connaître les raisons ayant conduit les bailleurs à conclure un contrat de bail à durée déterminée, si la conclusion de tels contrats était une pratique systématique des bailleurs s'agissant de l'immeuble en question, ainsi que la pratique de ces derniers sur la reconduction des contrats de bail à durée déterminée et les critères présidant le renouvellement desdits contrats.

Par réponse du 12 juin 2018, la régie s'est étonnée de ce que des interrogations du locataire, compte tenu de l'accord de sortie convenu entre les parties. Elle a indiqué qu'ayant déjà rencontré antérieurement dans l'immeuble des problèmes identiques à ceux mentionnés dans son courrier du 16 janvier 2018, les propriétaires avaient décidé d'établir, dans certains cas, des baux de durée déterminée afin de prévenir, en cas de nuisances similaires, des procédures trop longues et trop lourdes tant dans leurs intérêts que dans ceux des autres locataires incommodés.

Le conseil du locataire a considéré, par courrier du 29 juin 2018, que le but de la conclusion du contrat à terme fixe était d'é luder les règles impératives de protection contre les congés abusifs, de sorte que la clause du bail de durée déterminée était nulle. Son mandant ayant accepté un délai de départ au 30 juin 2018 sur cette base, cet accord, provoqué par une clause nulle, était lui-même entaché de nullité, lésionnaire et/ou conclu par erreur. Le locataire ne pouvait

donc maintenir son accord de quitter le logement au 30 juin 2018 et celui-ci ne l'obligeait pas.

f. Le 2 juillet 2018, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en constatation de droit tendant notamment à ce que soient constatés tant la nullité des clauses du contrat du 10 mars 2017 selon lesquelles le bail était de durée déterminée, que le fait que les parties étaient liées par un contrat de bail de durée indéterminée renouvelable d'année en année.

g. Les bailleurs ont saisi le Tribunal le 24 juillet 2018 d'une requête en évacuation, assortie de mesures d'exécution, par la procédure de cas clair.

h. Le 30 juillet 2018, le Tribunal a cité les parties à une audience fixée au 30 août 2018.

i. Le Tribunal a reçu le 13 août 2018 des écritures spontanées et un chargé de pièces déposés par le conseil du locataire.

j. Lors de l'audience du Tribunal du 30 août 2018, les écritures spontanées susmentionnées ont été déclarées irrecevables et écartées de la procédure. En revanche, le chargé de pièces a été admis.

La représentante de la régie a produit un chargé de pièces complémentaire, duquel il ressortait que le locataire était toujours domicilié à la rue 3_____, et a précisé considérer que la problématique relevait du cas clair, un accord ayant été trouvé quant au départ du locataire. Ce n'était que par la suite que l'accord avait été remis en cause. Le déroulement des faits dans le temps était surprenant et le comportement du locataire relevait de l'abus de droit.

Le locataire a déclaré habiter l'appartement litigieux dans lequel il avait emménagé avec son amie intime. Cet appartement était plus spacieux et mieux situé que celui de la rue 3_____ qu'il sous-louait à un ami. Lorsqu'il avait signé le contrat de bail, il avait compris qu'il s'agissait d'un contrat de durée déterminée. Il avait voulu rendre l'appartement litigieux lorsque la lettre de fin de bail lui avait été envoyée. Il avait par la suite appris d'un ami avocat qu'il pouvait "faire quelque chose" et avait alors pris contact avec son conseil.

Le conseil du locataire a exposé qu'au moment où son client avait accepté un délai de départ à la fin du mois de juin 2018, il n'avait pas connaissance de "difficultés" quant à la clause de durée déterminée. Ce n'était que par la suite, en recevant le courrier responsif de la régie du 12 juin 2018, qu'il était apparu que la clause de durée déterminée était illicite car elle avait pour but de faire obstacle aux droits impératifs du locataire. Son mandant concluait à l'irrecevabilité de la requête dans la mesure où elle ne relevait pas du cas clair. En effet, la validité de la clause de durée déterminée devait être analysée, de même que la connaissance qu'avait son

client de la légalité ou non de ladite clause lorsqu'il s'était engagé à libérer l'appartement à la fin du mois de juin.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives, le conseil du locataire concluant pour le surplus à la recevabilité de ses écritures du 13 août 2018.

La cause a été gardée à juger au terme de l'audience.

EN DROIT

1. 1.1 La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

1.2 La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1). Rien ne commande de traiter différemment la question de la constatation de la validité d'un contrat de bail. Son objet porte, en effet, également sur le maintien des rapports contractuels (ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017 consid. 1.1).

En l'espèce, l'appelant soutient que les clauses relatives à la durée déterminée du contrat sont nulles et que les parties sont liées par un contrat de durée indéterminée. Il conteste ainsi son évacuation.

Compte tenu du montant du loyer, la valeur litigieuse est de 66'600 fr. (1'850 fr. x 12 mois x 3 ans). Elle est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre la décision d'évacuation.

1.3 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

La cour d'appel revoit librement l'application du droit (art. 57 CPC), n'étant liée ni par la motivation du Tribunal de première instance, ni par celle des parties. Si elle ne peut pas approuver le raisonnement du Tribunal de première instance sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (arrêts du Tribunal 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.2.2 destiné à la publication aux ATF; 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.2).

1.5 La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation.

1.6 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.7 L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

2. Les parties ont produit de nouvelles pièces et l'appelant a formé un nouvel allégué.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

La jurisprudence du Tribunal fédéral prévoit que si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420 du 7 novembre 2012 consid. 5).

2.2 Les pièces nouvelles produites devant la Cour l'ont été en l'espèce non par la partie qui était demanderesse devant le Tribunal, mais par celle qui était défenderesse. La jurisprudence précitée ne prévoit pas de restrictions pour cette partie pour produire des pièces nouvelles aux conditions de l'art. 317 CPC.

L'allégué relatif à l'introduction de la demande en constatation de droit au Tribunal, ainsi que la production de celle-ci sont recevables car postérieurs à la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger. Il en va de même de la pièce nouvellement produite, respectivement le recours et l'appel, dès lors qu'ils sont nouveaux et ont été produits à l'appui de l'acte de recours.

En revanche, l'écriture de réponse déclarée irrecevable par le Tribunal ne sera pas admise à la procédure, pour les motifs qui vont suivre.

La pièce nouvelle produite par les intimés n'est pas recevable dès lors qu'elle a été établie en mars 2017 et aurait pu et dû être versée à la procédure de première instance.

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir écarté son écriture responsive de la procédure.

3.1 Dans le cadre de la procédure sommaire le droit fédéral impose une procédure qui se caractérise par sa rapidité et une administration des preuves limitée en principe aux moyens immédiatement disponibles (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_419/2009 du 15 septembre 2009 consid. 4.1). Le tribunal donne au cité l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). Le tribunal peut opter pour une procédure orale avec ou sans détermination écrite ou pour une procédure purement écrite (JENT-SORENSEN, ZPO Kurzkomentar, 2^{ème} éd., 2014, n. 2 et 4 ad art. 253 CPC).

Selon l'art. 256 CPC, le juge dispose en principe d'un pouvoir d'appréciation pour décider s'il entend conduire la procédure purement par écrit ou rendre sa décision après la tenue de débats. C'est ainsi que, en première instance, les parties ne peuvent compter ni sur un second échange d'écritures, ni sur la tenue de débats. Il appartient au juge, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, et non aux parties, de décider, en fonction des particularités du cas concret, s'il entend fixer un délai au défendeur afin qu'il se détermine par écrit ou citer les parties à une audience où celui-ci pourra prendre position oralement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1).

En procédure sommaire, les pièces peuvent être produites jusqu'à la fin de l'administration des preuves, s'il est tenu une, voire plusieurs audiences (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/ Schweizer/Tappy [édit.], 2011, n. 9 ad art. 252 CPC et n. 4 ad art. 254 CPC).

3.2 En l'espèce, le Tribunal a opté pour une procédure orale en citant les parties à une audience de débats. Conformément à la jurisprudence et à la doctrine citées ci-avant, il appartient au juge de déterminer de quelle manière il entend mener le procès. Dès lors, l'appelant n'était pas admis à déposer une réponse écrite, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevable ladite écriture. Il a par ailleurs également à bon droit admis les titres produits à la procédure.

Le grief de l'appelant sera par conséquent rejeté.

4. L'appelant soutient que les conditions de réalisation du cas clair ne sont pas réunies, la situation de fait n'étant pas claire pour plusieurs motifs. Il reproche également au Tribunal d'avoir examiné à titre préjudiciel la qualification du contrat conclu par les parties.

4.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

4.2 Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.1 destiné à la publication aux ATF).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; 620 consid. 5.1.1; 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2017 précité *ibidem*; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 précité *ibidem*).

4.3 La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3).

4.4 Le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.3.1; 4D_4/2018 du 19 mars 2018 consid. 3.2).

4.5 Le bail à durée déterminée se distingue du bail à durée indéterminée en particulier sur les points suivants : prenant fin sans congé, il sort du champ d'application des règles de protection contre les congés abusifs, qui sont de nature impérative (cf. art. 273c CO). Dans le bail à terme fixe, le loyer ne peut pas être modifié en cours de contrat. En raison du principe de fidélité contractuelle, la loi autorise à augmenter ou diminuer le loyer uniquement pour le prochain terme de résiliation, qui est en l'occurrence un terme extinctif (ATF 128 III 419 consid. 2.4.1); si les parties décident de conclure un nouveau contrat, le bailleur pourra augmenter le loyer, qui sera susceptible de contestation au titre de loyer initial (art. 270 CO). Enfin, le délai pour requérir une prolongation de bail varie selon que le contrat est de durée déterminée ou indéterminée (art. 273 al. 2 CO) (ATF 139 III 145 consid. 4.2.3).

La jurisprudence 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_48/2018 du 18 mai 2018 consid. 6).

L'existence d'une telle fraude se détermine au cas par cas, sur la base des circonstances d'espèce. La loi ne requiert aucun motif particulier pour conclure un bail de durée déterminée et n'interdit pas d'enchaîner deux ou plusieurs baux de ce type. Il s'agit bien plutôt de rechercher si les faits recueillis conduisent à la conclusion que le bailleur a mis en place un système qui ne s'explique que par la volonté de contourner des règles impératives. Le fardeau de la preuve incombe au

locataire; le bailleur n'a pas à établir un intérêt spécial à conclure des baux de durée déterminée (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4).

Dans un arrêt du 4 décembre 2017 (ACJC/1565/2017), la Cour a retenu l'existence d'une fraude à la loi dans un cas où l'ensemble des baux récents conclus dans l'immeuble en cause pour une durée déterminée avaient tous été prolongés, à l'exception de celui des locataires en cause. L'absence de renouvellement du contrat était fondée non pas sur le comportement des locataires (nuisances) ou le retard dans le paiement des loyers, arguments invoqués pour justifier l'établissement de baux à durée déterminée, mais exclusivement en raison de la procédure initiée en contestation du loyer initial, ce que la bailleuse avait admis et confirmé. La pratique mise en place par la bailleuse avait pour conséquence que les locataires qui contestaient le loyer initial se voyaient refuser un renouvellement de leur bail, contrairement aux autres, alors même que dans le cadre d'un contrat de durée indéterminée, un congé donné pour ce motif aurait été annulé sur la base des art. 271a al. 1 let. a, d et e CO.

4.6 Le délai pour requérir une prolongation de bail est de 30 jours dès la réception du congé s'il s'agit d'un bail de durée indéterminée; il est de 60 jours avant l'expiration d'un bail de durée déterminée (art. 273 al. 2 CO).

4.7 En l'espèce, le contrat conclu par les parties l'a été pour une durée d'un an et quinze jours, du 16 mars 2017 au 31 mars 2018 et il comporte la mention qu'il s'agit d'un "Bail à terme fixe de 12 mois et 15 jours, non renouvelable". L'art. 6 des clauses additionnelles du bail précise également que le "bail [est] à terme fixe" et qu'il "prend donc fin sans congé à l'expiration de la durée ou de la date convenue, conformément aux dispositions de l'article 266 al. 1 CO. Dès lors, les parties n'ont à respecter ni le préavis contractuel ou légal. La fin du bail intervient donc pour le 31.03.2018, date de son expiration à laquelle le locataire devra restituer les locaux loués". L'appelant a admis, lors de son audition, avoir compris qu'il s'agissait d'un contrat de durée déterminée.

Il soutient, dans la présente procédure, que les clauses de durée suscitées sont nulles motif pris de ce que les intimés commettraient une fraude à la loi, la durée limitée du bail le privant de règles impératives, en particulier celles relatives à la protection contre les congés.

Contrairement à la position de l'appelant, il appartenait bien au Tribunal, et partant à la Cour, d'examiner si le contrat a valablement pris fin, dans l'examen des conditions fixées par l'art. 257 CPC.

Comme l'a relevé à bon escient le Tribunal, l'appelant n'a allégué aucun fait ni fait valoir aucun motif pour fonder une fraude à la loi. En particulier, il n'a pas allégué qu'à la suite de contrats de durée déterminée dans l'immeuble, de nouveaux contrats de durée indéterminée auraient été conclus. Il n'a pas non plus invoqué

d'autres circonstances, telle la conclusion systématique de contrats "en chaîne", pour justifier cette position.

Les intimés ont justifié la conclusion de certains contrats à durée fixe par la volonté de prévenir, en raison de nuisances (sonores, prostitution) déjà rencontrées dans l'immeuble, de nouvelles procédures longues. Il ne résulte pas de la procédure que les intimés adopteraient systématiquement cette politique au sein de l'immeuble en cause. En l'absence d'autre élément, la Cour ne discerne aucune fraude à la loi. Sur ce point, la jurisprudence citée par l'appelant ne lui est d'aucun secours. En effet, la problématique n'était pas similaire, dans la mesure où tous les contrats de l'immeuble avaient été conclus pour une durée déterminée, puis de nouveaux contrats de durée indéterminée avaient été conclus, à l'exception de celui du locataire, qui avait contesté son loyer initial. Il n'est ni allégué ni rendu vraisemblable que cette situation prévaudrait dans l'immeuble en cause.

Enfin, la Cour retient que la saisine, par l'appelant, de la juridiction des baux et loyers d'une requête en constatation de droit ne fait pas obstacle au prononcé du cas clair, tel étant également la situation du locataire qui saisit ladite juridiction d'une requête en contestation de la résiliation.

Ainsi, les parties ont été liées par un contrat de durée déterminée, lequel est venu à terme le 31 mars 2018. L'appelant n'a pour le surplus pas requis de prolongation du bail.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, c'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que tant l'état de fait que la situation juridique étaient clairs et ont admis l'application du cas clair à la présente affaire.

Il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant si l'appelant a été lié ou non par l'accord de sortie au 30 juin 2018, dès lors que l'appelant ne disposait en tout état au jour du dépôt de la requête en évacuation (24 juillet 2018) plus d'aucun titre l'autorisant à occuper les locaux (art. 267 al. 1 CO).

4.8 Dès lors que l'appelant n'a pas formulé de grief en lien avec les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, elles ne seront pas examinées par la Cour.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 3 octobre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/864/2018 rendu le 24 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17184/2018-7-SD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Messieurs Thierry STICHER et Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE; greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.