

## Art. 266 al. 1 CO

### 5. Contrat de durée déterminée

**La location d'un emplacement pour caravane dans un camping, qui n'est pas ouvert à l'année, revêt un caractère saisonnier, de durée déterminée. Il est conforme au principe de la liberté contractuelle de laisser à chacune des parties le choix de conclure ou non le contrat pour la saison suivante. L'on ne saurait voir de prolongation tacite du bail par le fait que la caravane demeure dans le camping durant la fermeture hivernale.**

#### Exposé des faits

Depuis 1993, le recourant loue chaque année, un emplacement dans un camping pour stationner sa caravane. Toutes les années il conclut avec l'exploitant du camping un contrat de « location à durée déterminée », qui prévoit expressément qu'il ne donne pas droit à un renouvellement pour l'année suivante.

Moyennant paiement d'une taxe, le campeur est autorisé, mais sans y avoir accès, à laisser sa caravane sur le terrain pendant la fermeture hivernale, en l'occurrence d'octobre à mars, faculté qu'utilisait le recourant. Chaque automne, en prévision de la saison suivante, le campeur fait connaître à l'exploitant du camping son intention de louer un emplacement en renvoyant une formule d'inscription. Suivant cette procédure, le recourant s'est inscrit en octobre 2007 pour la saison 2008. Il a signé le 2 avril 2008 le contrat de location à durée déterminée pour la période du 20 mars 2008 au 5 octobre 2008.

Par courrier recommandé du 26 août 2008, l'exploitant du camping a informé le recourant qu'il ne renouvelerait pas son contrat à son échéance le 6 octobre 2008. Il devait donc libérer l'emplacement pour cette date.

Par requête du 25 septembre 2008, le recourant a contesté le congé. Par décision du 20 avril 2009, l'autorité de conciliation a déclaré la requête irrecevable. Le recourant a porté le litige devant le Tribunal des baux et loyers concluant à l'annulation de la résiliation du bail du 26 août 2008.

L'exploitant du camping a fait observer qu'il n'y avait pas eu congé, mais non-renouvellement d'un contrat de durée déterminée. Statuant par jugement du 30 novembre 2009, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande formée par le recourant, faisant droit à l'argumentation présentée par l'exploitant du camping. Appel a été interjeté contre ce jugement.

## Extrait des considérants

4. 4.1 Selon l'art. 266 al. 1 CO, lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue.

L'art. 266 al. 2 CO précise que si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée.

4.2 En l'occurrence, comme l'intimé l'a relevé à juste titre, le contrat litigieux se présente clairement comme un contrat de durée déterminée, ainsi que le rappelle son intitulé, et que le confirme son contenu qui prévoit que la convention « se limite » à la saison d'été, qu'elle n'est valable que durant la période d'ouverture du camping, s'achevant le 5 octobre 2008, et qu'elle ne donne pas droit à un renouvellement du contrat pour la saison suivante.

Les parties ont ainsi expressément exclu une reconduction tacite ou par actes concluants du bail.

Au contraire, il a été vu que si l'appelant entendait relouer un emplacement l'année suivante, il devait remplir une demande d'inscription, suivie de la conclusion d'un nouveau contrat de durée déterminée.

L'appelant ne saurait non plus inférer l'existence d'un bail congéable de la lettre que l'intimé lui a adressée à fin août 2008 pour lui signifier que le contrat ne serait pas renouvelé l'année suivante. Il ne s'agissait pas d'une déclaration de résiliation, puisque le bail se terminait nécessaire-

ment à son échéance, mais d'un avis prévenant le locataire qu'il n'y aurait pas de renouvellement ultérieur du bail et qu'il devait en conséquence restituer l'emplacement, libre de tout dépôt, à la fin du bail.

4.3 Un auteur a mis en exergue le fait que le bailleur puisse abuser de l'institution du contrat à durée déterminée afin de limiter les droits du locataire en cas de congé et de le priver notamment de la faculté d'en obtenir l'annulation ; le bailleur imposerait à cet effet à son locataire des contrats en chaîne, de durée brève et déterminée (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 24.3.2.4 p. 604).

4.4 L'on ne saurait assimiler le cas d'espèce à la situation décrite précédemment, qui constituerait un abus de droit.

En effet, la location d'un emplacement pour caravane dans un camping, qui n'est pas ouvert à l'année, revêt nécessairement un caractère saisonnier, de durée déterminée.

Il est également légitime et conforme au principe de la liberté contractuelle de laisser à chacune des parties le choix de conclure ou non le contrat pour la saison suivante.

Par ailleurs, l'on ne saurait voir de prolongation tacite du bail par le fait que la caravane demeure dans le camping pendant la fermeture hivernale.

Pendant cette période, le détenteur de la caravane ne peut y accéder, encore moins y séjourner. Il n'a plus l'usage de l'emplacement, mais doit se conformer aux instructions du gérant, qui lui désigne le lieu du stationnement (art. 10 du règlement TCS). Le contrat qui se noue alors entre les parties a changé de nature et d'objet ; la taxe perçue pendant l'hiver n'est plus la contrepartie de l'usage d'un emplacement, mais s'apparente plutôt à une redevance de dépôt (ATF 76 II 154 ; LACHAT, *op. cit.*, ch. 2.2.5 p. 87).

Le contrat litigieux a ainsi pris fin, sans congé, à son échéance du 6 octobre 2008.

(Arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 21 juin 2010)