Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt TF 4A_282/2021

François Bohnet, Avocat spécialiste FSA droit du bail, LL.M., Dr en droit,
Professeur à l'Université de Neuchâtel

TF 4A_282/2021, 29 novembre 2021

Thèmes : *Résiliation, Procédure*
Lois : *Art. 2 al. 2 CC, Art. 602 AIMP, Art. 266a al. 1 CO, Art. 59 al. 2 let. a CPC*

Newsletter bail.ch janvier 2022

13 janvier 2022

Droit d'action et droit substantiel des héritiers du locataire décédé

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_282/2021 traite de la validité du congé donné par le bailleur en cas de succession ainsi que de l'intérêt et de la qualité pour agir en annulation du congé dans ce contexte. Le Tribunal fédéral rappelle à qui le congé doit être notifié, qui a la qualité pour agir en contestation du congé, et qui dispose d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC. S'il retient correctement que l'intérêt pour agir relève de la recevabilité, il maintient cependant son approche classique selon laquelle la qualité pour agir relève du fond en toute hypothèse.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Dès le 1er septembre 1989, B. a pris à bail un appartement de trois pièces et demie au quatrième étage d'un immeuble sis à Genève. A. (ci-après : la bailleresse ou la recourante) a acquis la propriété de l'immeuble en mars 2010.

B. est décédée le 19 avril 2014. Elle était la mère de deux enfants, B1. et B2. En novembre 2014, l'administrateur d'office de la succession a informé la bailleresse que la défunte avait laissé ses deux fils comme héritiers légaux, à savoir B1., qui occupait depuis toujours l'appartement loué par sa mère, et B2., qui était pour l'heure introuvable.

Le 11 décembre 2014, la bailleresse a résilié le contrat de bail avec effet au 31 août 2015. Invitée à motiver ce congé, elle a déclaré que, suite au décès de B., elle souhaitait relouer l'appartement à un candidat de son choix. B1. a contesté la validité du congé devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Sa demande en justice était dirigée contre la bailleresse et B2. Statuant le 2 mai 2016, le Tribunal des baux et loyers a annulé la résiliation. Cette décision a été confirmée par la Cour de justice du canton de Genève puis par le Tribunal fédéral.

Par décision du 4 avril 2016, le Tribunal de première instance genevois a déclaré l'absence de B2. et dit que les effets de la déclaration d'absence remontaient au 31 décembre 1997.

Le 24 mai 2017, la bailleresse a procédé à une nouvelle résiliation du bail, cette fois-ci en invoquant un besoin urgent de mettre l'appartement à disposition d'un proche. Elle a notifié le congé séparément à B1. et à B2. S'agissant de ce dernier, la résiliation a été envoyée à l'adresse de son fils B3. B1. (ci-après : le demandeur ou l'intimé) a contesté ce congé par requête de conciliation du

8 février 2018. Il a conclu principalement à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans. Le 11 juin 2018, le demandeur a versé à la procédure un certificat d'héritiers, établi le 11 octobre 2016, à teneur duquel les membres de l'hoirie de feue B. sont B1. ainsi que les deux fils de B2., à savoir B4. et B3. Il a en outre produit une transaction du 23 mai 2018 portant sur le partage de la succession de la défunte par laquelle les trois hoirs précités étaient convenus que le contrat de bail de l'appartement concerné était repris par B1., à son seul nom, avec les droits et obligations en découlant. De son côté, la défenderesse a allégué n'avoir appris que B4. et B3. s'étaient substitués à leur père que le 11 mai 2018, date à laquelle elle avait reçu un exemplaire du certificat d'héritiers.

Par jugement du 21 juin 2019, le Tribunal des baux et loyers genevois a annulé le congé litigieux. Il a d'abord retenu que le fait pour le demandeur d'invoquer la nullité du congé litigieux au motif que celui-ci n'avait pas été notifié à B4. et B3. était constitutif d'un abus de droit. Il a ensuite estimé que le demandeur disposait de la légitimation active pour contester seul la résiliation, nonobstant le fait qu'il n'avait pas assigné ses cohéritiers en tant que défendeurs dans la procédure. Le demandeur habitait en effet l'appartement concerné depuis des années et continuait à y résider, tandis que ses cohéritiers ne s'y étaient jamais intéressés. Sur le fond, il a retenu que le motif de résiliation de la bailleresse était un prétexte et a annulé la résiliation.

Statuant par arrêt du 19 avril 2021, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, saisie d'un appel formé par la défenderesse et d'un appel joint du demandeur, a confirmé le jugement attaqué.

Le 18 mai 2021, la bailleresse a formé un recours en matière civile dans lequel elle conclut à la réforme de l'arrêt entrepris et demande au Tribunal fédéral de constater la validité du congé litigieux et de débouter le demandeur de toutes ses conclusions.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par souligner qu'à la date de la notification du congé litigieux en mai 2017, la succession n'était pas encore partagée. B2. ayant été déclaré absent, B1. et ses deux neveux – B3. et B4. – étaient donc cotitulaires du bail à cette date. Il est également établi que B1. vivait depuis toujours dans l'appartement de sa défunte mère et que B4. et B3. n'ont jamais habité dans l'appartement de leur grand-mère paternelle et se sont totalement désintéressés de l'objet loué.

Le Tribunal fédéral examine ensuite la jurisprudence relative au destinataire du congé (i.), à la qualité pour agir (ii.) et à l'intérêt digne de protection (iii.), avant de l'appliquer au cas d'espèce (iv.).

i. Destinataire du congé

Le congé donné par un bailleur à une pluralité de locataires doit être communiqué à l'ensemble d'entre eux, sous peine de nullité. Ainsi, la résiliation du bail d'un locataire défunt qui n'est pas adressée à tous les héritiers de ce locataire est nulle. Dans certaines circonstances, le locataire qui se prévaut d'une notification viciée du congé peut cependant commettre un abus de droit (consid. 4.2).

ii. Qualité pour agir ou légitimation active

La qualité pour agir appartient en principe à celui qui peut faire valoir la prétention en tant que titulaire du droit litigieux, en son propre nom. S'il y a consorité matérielle nécessaire, ce qui est le cas lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, tous les consorts doivent agir ensemble (consid. 4.3).

L'action en annulation de la résiliation du bail (art. 271 s. CO) est une action formatrice : par cette démarche, le locataire cherche à maintenir le rapport de droit qui les lie. Lorsque plusieurs parties sont titulaires d'un bail, il y a bail commun. Dans cette situation, le Tribunal fédéral a jugé qu'un demandeur pouvait agir seul, mais devait assigner aux côtés du bailleur le(s) colocataire(s) qui ne veulent pas s'opposer au congé ; à défaut, il n'a pas la qualité pour agir. Il n'est donc pas obligatoire que les consorts matériels nécessaires soient tous demandeurs ou défendeurs ; il suffit qu'ils soient tous parties au procès, d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 146 III 346, consid. 2.2 ; 145 III 281, consid. 3.4.2 ; 140 III 598, consid. 3.2) (consid. 4.3.1). Cette règle vaut également lorsque des héritiers sont cotitulaires d'un bail (consid. 4.3.2).

iii. Intérêt digne de protection

Le demandeur doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, soit un intérêt personnel et actuel à voir le tribunal statuer sur ses conclusions. Si cet intérêt fait défaut, la demande est irrecevable. Selon la jurisprudence fédérale, en cas de colocation, seule la personne qui utilise effectivement les locaux a un intérêt digne de protection à contester le congé. Lorsque des enfants adultes succèdent au locataire décédé, la protection du locataire est réservée à la personne qui faisait ménage commun avec le défunt et continue d'habiter le logement, et refusée à la personne qui n'y séjournait pas ou plus (consid. 4.4).

iv. Application au cas d'espèce

S'agissant du destinataire du congé, le Tribunal fédéral retient que la solution de la cour cantonale – qui avait considéré que le locataire ne pouvait invoquer la nullité du congé sans commettre d'abus de droit – n'est pas critiquable. La bailleresse avait notifié le congé à B1. et B2., pour celui-ci à l'adresse de son fils B3. À ce moment-là, elle n'avait pas connaissance de la déclaration d'absence de B2. En outre, elle avait entrepris des recherches pour éclaircir la situation de l'hoirie. Dans ces circonstances, on ne pouvait reprocher à la bailleresse d'avoir notifié le congé à B2., et non à B3. et B4. En tout état de cause, l'intimé ne saurait raisonnablement tirer argument du prétendu vice formel affectant la résiliation, motif pris que celle-ci n'a pas été notifiée à ses deux neveux, alors qu'il reconnaît lui-même que ceux-ci n'ont jamais occupé l'appartement et s'en sont complètement désintéressés. Le comportement adopté par l'intimé est à cet égard révélateur puisqu'il n'a pas jugé utile d'attraire ses cohéritiers à la procédure visant à contester la validité du congé notifié le 24 mai 2017. Dans ces circonstances, l'intéressé ne saurait invoquer la nullité du congé pour vice de forme sans commettre d'abus de droit. Le congé n'est donc pas nul (consid. 4.6.1).

Le Tribunal fédéral considère que le demandeur avait bien un intérêt digne de protection à agir en contestation du congé. En effet, il habitait dans le logement dont le bail avait été résilié (consid. 4.6.2).

Il souligne ensuite que l'intérêt digne de protection doit être bien distingué de la légitimation active.

À cet égard, la cour cantonale avait considéré que le demandeur pouvait agir seul en annulation du congé sans attraire ses cohéritiers à la procédure. Or selon le Tribunal fédéral, l'autorité précédente fait fi de la distinction qu'il convient d'opérer entre la titularité du droit litigieux et celle de l'intérêt digne de protection visé par l'art. 59 al. 2 let. a CPC. En effet, la nécessité d'obtenir un jugement où tous les membres de la communauté héréditaire sont parties est une question de légitimation active, soit de titularité du droit objet de l'action ; il s'agit ainsi d'un problème relevant du droit matériel (DENIS PIOTET, La représentation de l'hoirie dans le procès successoral, in Journée de droit successoral 2019, n. 22 p. 150). L'intérêt digne de protection visé par l'art. 59 al. 2 let. a CPC constitue quant à lui une condition de recevabilité de l'action ; si celui-ci fait défaut, la demande est irrecevable.

Or, même si les autres héritiers n'avaient pas d'intérêt digne de protection à agir seuls (faute d'habiter dans le logement), ils devaient quand même tous être attraits dans le procès. Il n'en demeure pas moins en effet que le sort de l'action en annulation du congé introduite par leur cohéritier peut affecter leur situation juridique. Ils peuvent notamment avoir intérêt à ce que le bail prenne fin afin de ne plus être tenus solidairement de payer le loyer. La décision relative à l'annulation du congé doit dès lors leur être opposable raison pour laquelle l'héritier qui dispose d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC ne peut pas être l'unique partie au procès contre le bailleur (FRANÇOISE BASTONS BULLETTI, note relative à l'arrêt 4A_347/2017, in CPC

Online, newsletter du 24 mai 2018). À défaut, on risquerait d'aboutir à des situations insatisfaisantes, dans l'hypothèse où un congé contesté avec succès par un seul des hoirs entraînerait le maintien du bail, mais où le jugement rendu ne serait pas opposable aux autres héritiers non parties à la procédure judiciaire. Un tel cas de figure soulèverait divers problèmes juridiques épineux, au rang desquels figurent notamment le point de savoir si les héritiers non parties à la procédure et opposés à la poursuite du bail demeureraient liés par celui-ci, la question du maintien éventuel de la responsabilité solidaire de tous les héritiers à l'égard de la partie bailleresse s'agissant notamment des dettes de loyer ainsi que les compensations éventuelles à opérer au sein de la communauté héréditaire (DENIS PIOTET, note relative à l'arrêt rendu le 21 janvier 2016 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud, in JdT 2016 III 96).

En l'espèce, l'intimé connaissait pertinemment l'identité des titulaires du bail de l'appartement concerné à compter du mois d'octobre 2016, date à laquelle le certificat d'héritiers a été établi. Alors même qu'il a contesté le premier congé qui lui a été notifié en 2014 en dirigeant son action contre la recourante et son frère disparu, il n'a, curieusement, pas attrait ses deux neveux cohéritiers, pourtant cotitulaires du bail, à la procédure tendant à l'annulation du second congé notifié en mai 2017. Force est ainsi d'admettre que l'intimé, qui a décidé d'agir seul et exclusivement contre la recourante, sans attraire ses deux cohéritiers à la présente procédure, ne disposait pas de la légitimation active. Par ailleurs, la recourante, qui a d'emblée contesté le droit de l'intimé d'agir seul, ne saurait se voir reprocher d'avoir commis un quelconque abus de droit contrairement à ce qu'a retenu la cour cantonale (consid. 4.6.2).

III. Analyse

L'arrêt 4A_282/2021 du 29 novembre 2021, qui n'est pas destiné à la publication malgré des développements en droit assez détaillés, fournit une bonne illustration de la différence entre le droit d'action (*Klagerecht*) et le droit substantiel. Le Tribunal fédéral retient clairement cette distinction en séparant l'intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) du fond, mais manque de cohérence en reprenant sans autre discussion son approche classique qui ne traite pas de manière séparée la légitimation (*Sachlegitimation*) de la qualité pour agir (*Prozessführungsrecht*), les deux notions étant regroupées en allemand sous l'expression *Aktivlegitimation*, indifféremment traduite en français par qualité pour agir ou légitimation active.

Au décès, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession (art. 560 al. 1 CC). Comme l'exprime l'art 560 al. 2 CC, ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses dettes. Les droits et obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage (art. 602 al. 1 CC). En cas de décès d'un locataire, ses héritiers prennent sa place dans le rapport de bail. Cela signifie qu'une résiliation doit être formée par tous les héritiers ou dirigée contre tous[1]. Cependant, selon la jurisprudence[2], si un colocataire s'est clairement désintéressé de la chose, le colocataire seul présent dans le bien loué ne peut pas se prévaloir de la nullité de la résiliation si elle est adressée à lui seul, sauf à commettre un abus de droit non protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Dès lors, l'héritier présent dans les locaux peut certes dans cette hypothèse soutenir en justice que la résiliation est nulle en vertu de l'art. 266a CO – il dispose du droit d'action – , mais son moyen sera rejeté au fond si le tribunal parvient à la conclusion que celui-ci abuse de son droit dans les circonstances d'espèce. La question relève ici exclusivement du droit matériel et de la conception que l'on retient de l'abus de droit. En l'espèce, l'abus pouvait effectivement être retenu.

Face à une telle résiliation, l'héritier présent dans les locaux n'est cependant pas démuni : il peut agir en annulation du congé en vertu des art. 271 et 271a CO. À moins que l'héritier en question ne prétende être devenu seul locataire, sa demande en annulation, de nature formatrice (art. 87 CPC), doit être formée avec ses cohéritiers en qualité de consorts matériels nécessaires puisqu'ils sont titulaires ensemble d'un seul et même droit sur chacun des biens de la succession dont

1. CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY, art. 253 N 33, 35. ↩
2. ATF 140 III 491, consid. 4.2 ; ATF 139 III 7, consid. 2.3.2. ↩

ils ne peuvent disposer qu'ensemble (art. 602 al. 2 et 653 al. 2 CC ; art. 70 al. 1 CPC)[3]. Suivant sa jurisprudence constante en matière d'*Aktivlegitimation*, résumée au consid. 4.3, le Tribunal fédéral considère que cette question relève du fond sans opérer aucune distinction supplémentaire.

Pourtant, dès l'instant où une partie admet ne pas être titulaire (unique) de la prétention invoquée, mais agit seule malgré tout, la question qui se pose est celle de savoir si elle peut faire valoir un droit dont elle ne se prétend pas (seule) titulaire, autrement dit une question de *Prozessstandschaft.* Le droit matériel n'offrant pas cette possibilité d'agir seul à l'héritier – les cohéritiers ne peuvent disposer qu'ensemble de chaque bien de la succession – , la demande qui n'est pas déposée par l'ensemble des héritiers consorts nécessaires, devrait être déclarée irrecevable faute de *Prozessstandschaft*[4]. En d'autres termes, soit les cohéritiers acceptent d'agir avec celui d'entre eux qui habite les locaux, et la qualité pour agir ensemble leur est donnée[5], soit certains d'entre eux n'entendent pas agir, et celui qui habite les locaux doit alors les intimer avec le bailleur (comme le relève le Tribunal fédéral, ceux-ci peuvent notamment avoir intérêt à ce que le bail prenne fin afin de ne plus être tenus solidairement de payer le loyer, si bien que la décision doit leur être opposable[6]), conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral[7]. Ces arrêts permettent de garantir les droits de l'héritier souhaitant conserver les locaux, malgré le rapport de droit unique. Pour le Tribunal fédéral, il s'agit d'une question de droit matériel. Or tel serait uniquement le cas si la question qui devait être tranchée avait été celle d'un rapport de droit unique entre le bailleur et l'héritier occupant les locaux[8]. Or le demandeur ne soutenait pas en l'espèce pour n'avoir pas été adressée à l'ensemble des héritiers), mais uniquement être en droit d'agir seul. Était donc en jeu sa qualité pour agir au sens moderne du terme[9], à savoir sa qualité pour affirmer un droit dont il n'était pas le seul titulaire, et non sa légitimation matérielle.

La problématique est ici sur le même plan que l'hypothèse envisagée par le Tribunal fédéral concernant les héritiers n'habitant pas le logement : selon la jurisprudence, la protection contre les congés des art. 271 ss CO n'est conférée qu'aux membres de la famille qui habitaient avec celui-ci et qui lui succèdent dans la relation contractuelle. Lorsque des enfants adultes succèdent au locataire décédé, la protection est réservée à la personne habitant le logement à titre principal et refusée aux personnes qui ne séjournaient que de manière intermittente avec le défunt[10]. Ceux-ci n'ont pas

---

3. TF 4A_347/2017 du 21 décembre 2017, consid. 3.1, et les réf. ; ATF 140 III 598, consid. 3.2 ; CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY, art. 253 N 36. De manière inexacte, l'arrêt TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019, arrêt que le Tribunal fédéral ne cite pas dans l'arrêt commenté, retenait que le colocataire qui s'était désintéressé des locaux n'avait pas qualité pour agir avec ceux restés dans les locaux. En réalité, à moins de retenir un transfert de bail par actes concluants, il demeure lié au contrat et doit donc être impliqué dans le procès, comme demandeur en soutien des locataires restés dans les locaux (dans ce cas on doit lui reconnaître un intérêt digne de protection), ou comme défendeur. ↩
4. Sur cette controverse particulièrement tenace : FRANÇOIS BOHNET, Prozessführungsrecht, Prozessführungsbefugnis, Prozessstandschaft, Sachlegitimation et qualité pour agir : Plaidoyer pour un réexamen conceptuel et terminologique, RSPC 2017 465, 481, et les réf. doctrinales ; CR CPC-BOHNET, art. 59 N 94 ss ; détaillée : CORDULA LÖTSCHER, Die Prozessstandschaft im schweizerischen Zivilprozess, Bâle 2016, p. 223 ss N 538 ss, p. 273 ss N 645 ss., p. 319 N 742. Voir aussi XAVIER RÜBLI, Bail commun, consorité nécessaire, héritiers et intérêt au maintien du bail (arrêt 4A_539/2019), Newsletter Bail.ch mai 2020. Ce point est admis comme une évidence en Allemagne (par exemple JAUERNIG/HESS, Zivilprozessrecht, 30e éd., Munich 2011, § 82 I 3, p. 332 *in fine* ; ROSENBERG/SCHWAB/GOTTWALD, Zivilprozessrecht, 18e éd., Munich 2018,§ 46 I 2, p. 247, en lien avec § 49 III 1 a, p. 268 ; ZÖLLER/ALTHAMMER, ZPO, § 62 N 11, 32e éd., Cologne 2018, et les réf. jurisprudentielles), et en Italie (par exemple : BALLENA, Istituzioni di diritto processuale civile, vol. 1, I principi, Bari 2019, p. 57-62 : la *legittimazione ad agir*, correspondant à notre qualité pour agir, est l'*affirmation* de la titularité, et son défaut aboutit à l'irrecevabilité, comme le défaut d'intérêt. L'absence d'un consort nécessaire fait l'objet d'un traitement légal spécifique à l'art. 102 CPC it. : le juge doit fixer un délai au consort pour intégrer la cause ; à défaut, la procédure s'éteint). ↩
5. Voir note 3. ↩
6. Voir aussi CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY, art. 253 N 36a sur la possibilité d'annuler le congé malgré l'avis contraire d'un colocataire. ↩
7. Pour les cohéritiers : TF 4A_689/2016 du 28 août 2017, consid. 4.1 ; TF 4A_347/2017 du 21 décembre 2017, consid. 3.1. Pour les colocataires en général : ATF 140 III 598 ; ATF 146 III 346, consid. 2.2 et les réf. ; CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY, art. 253 N 36-36a. L'arrêt TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016 relève qu'un garant qui n'occupe pas les locaux n'a pas qualité pour agir en annulation, et qu'il n'y a pas d'intérêt. ↩
8. Comp. TF 4A_258/2014 du 8 juillet 2014, consid. 1.3 : modification du bail par actes concluants. Voir aussi TF 4A_539/2019, consid. 7 où l'argument en sens a été rejeté. ↩
9. Voir BOHNET, op. cit, p. 483 ; CR CPC-BOHNET, art. 59 N 94 ss. ↩

d'intérêt digne de protection à agir seuls en annulation[11], et leur demande serait déclarée irrecevable faute d'une condition de recevabilité (art. 59 al. 2 let. a CPC). C'est dans ce sens qu'il faut comprendre que la protection contre les congés des art. 271 ss CO n'est accordée, car les droits substantiels d'un locataire ne peuvent pas être démembrés. La question relève du droit d'action et non du droit substantiel : prétendre à l'annulation n'est pas jugé digne de protection dans une telle situation. Le droit d'action, à savoir le droit à un jugement au fond, suppose l'affirmation d'un droit à la protection juridique méritant d'être protégée (*eine schutzwürdige Rechtsschutzanspruchsbehauptung*)[12]. La question se situe donc en amont, au stade de la seule affirmation du droit et non de son examen matériel. Il en va de même pour le colocataire qui agit seul : prétendre à l'annulation, prérogative commune des colocataires, n'est pas jugé digne de protection si seul un colocataire agit, faute de qualité. La qualité pour agir, entendue comme la titularité du droit d'action, et l'intérêt pour agir, sont deux conditions de recevabilité relatives à l'action[13]. La solution retenue par l'arrêt commenté est donc bancale : s'il est juste de retenir que la demande en annulation formée uniquement par des héritiers n'habitant pas le bien loué est irrecevable faute d'intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), il est faux en revanche de considérer que la demande formée par le seul cohéritier habitant ce bien, alors même que celui-ci ne prétend pas être seul titulaire du bail, est mal fondée et non pas irrecevable. Dans les deux cas, le vice est relatif au droit d'action[14] et devrait aboutir à l'irrecevabilité de la demande.

Proposition de citation

François Bohnet, Droit d'action et droit substantiel des héritiers du locataire décédé (arrêt TF 4A_282/2021), Newsletter Bail.ch janvier 2022

10. TF 4A_141/2018 du 4 septembre 2018, consid. 4.1 ; TF 4A_347/2017 du 21 décembre 2017, consid. 3.1 ; TF 4A_34/2017 du 18 avril 2017, consid. 5 ; TF 4A_689/2016 du 28 août 2017, consid. 4.1 ; TF 4A_195/2016 du 9 septembre 2016, consid. 1.2. Voir cependant TF 4A_539/2019, consid. 7 qui voit le Tribunal fédéral retenir qu'une occupation par intermittence suffit dans le cas d'espèce et, sur cet arrêt, RÜBLI, op. cit. ↩
11. Comme relevé ci-dessus, l'arrêt TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 retenait inexactement que le colocataire qui s'était désintéressé des locaux n'avait pas qualité pour agir avec ceux restés dans les locaux. ↩
12. FRANÇOIS BOHNET/LORENZ DROESE, Le droit d'action selon le CPC suisse, RSPC 2021 466, 483 ss, 490. ↩
13. CR CPC BOHNET, art. 59 N 88 ss, 94 ss. La doctrine française relève à quel point intérêt et qualité à agir en justice, conditions du droit d'action, sont liées (AMRANI MEKKI/STRICKLER, Procédure civile, Paris 2014, p. 140 s. N 70). ↩
14. CR CPC BOHNET, art. 59 N 6 s. ; BOHNET/DROESE, op. cit., p. 484 ss. ↩