

Tribunal fédéral - 4A_570/2018

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 31 juillet 2019

Résumé et analyse

Proposition de citation :

François Bohnet, Le logement de famille, le congé et la consorité des époux colocataires (arrêt 4A_570/2018), Newsletter Bail.ch Newsletter septembre 2019

Newsletter septembre 2019

**Procédure ; résiliation ;
logement de famille**

Protection contre les congés pour un logement de famille ; consorité active d'époux colocataires ; abus de droit

**Art. 271, 271a, 273a CO ;
70 al. 1 CPC ; 2 al. 2 CC**



Le logement de famille, le congé et la consorité des époux colocataires (arrêt 4A_570/2018)

François Bohnet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_570/2018, destiné à la publication au recueil officiel, opère un revirement de jurisprudence. Dans la suite de l'ATF 140 III 598, il retient, contrairement à l'ATF 118 II 168, que les conjoints colocataires doivent agir conjointement ou être à tout le moins tous deux impliqués dans la procédure en annulation du congé. Une application analogique de l'art. 273a CO ne se justifie pas. En l'espèce, abus de droit du bailleur à invoquer l'absence d'implication du conjoint.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le couple B a construit en 2006 une maison pour deux familles, constituée en PPE. Ils habitaient ensemble dans une unité. Le mari utilisait la partie inférieure de l'unité qu'il louait par l'intermédiaire d'une société anonyme. En 2008, le couple vendit l'unité d'étage au père du mari. Celui-ci loua au couple l'unité depuis 2009, dans laquelle ils ont continué à vivre. Le couple a sous-loué une partie des locaux à la société anonyme du mari.

Le couple s'est séparé en 2013. La convention de séparation ratifiée comme mesures protectrices prévoyait que la partie supérieure du bien était destinée à l'usage de l'épouse. Le couple est demeuré partie au contrat de bail.

Le père et bailleur est décédé le 6 juin 2015 et son épouse, après renonciation du mari locataire à sa part héréditaire sur le bien, a été inscrite au Registre foncier comme unique propriétaire de la part d'étages. Celle-ci a résilié le bail par courrier séparé aux deux époux le 22 octobre 2015, pour le 31 janvier 2016. Elle invoquait son besoin propre comme motif de résiliation.

L'épouse locataire a agi en annulation du congé auprès du Tribunal de district Meilen. Son époux n'a pas agi en annulation du congé. Le congé a été annulé par ledit tribunal, et le recours formé contre sa décision rejeté par le Tribunal supérieur de Zurich. Les deux instances ont

admis la légitimation de l'épouse locataire pour agir seule en annulation du congé. Le congé a été par ailleurs considéré comme abusif.

Le Tribunal fédéral a rejeté le recours.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral (**consid. 3**) relève que la question du caractère abusif du congé n'est pas contestée au stade du recours devant lui. Demeure uniquement sujet à controverse entre les parties la question de savoir si l'épouse locataire pouvait agir seule en annulation du congé. Est notamment disputée la question de savoir si l'épouse locataire peut se fonder sur l'art. 273a CO appliqué par analogie ou si au contraire dans ce cas également son mari, colocataire, aurait dû, conformément à la jurisprudence ATF 140 III 598, être impliqué dans le procès en annulation du congé.

Après avoir résumé au **consid. 3.1** et **3.2** la jurisprudence initiée par l'ATF 140 III 598 selon laquelle un colocataire peut agir seul en annulation du congé, mais en impliquant au côté du bailleur son colocataire récalcitrant, et la jurisprudence selon laquelle en cas de logement de famille, l'époux colocataire peut agir seul en annulation, de la même manière que le lui permet l'art. 273a CO lorsqu'il n'est pas partie au bail, le Tribunal fédéral examine au **consid. 3.4.2** si les principes établis dans l'ATF 118 II 168 valent toujours au vu de l'ATF 140 III 598. Il rappelle qu'une modification de jurisprudence doit reposer sur des motifs sérieux et concrets, qui – surtout à cause du principe de la sécurité de droit – doivent être d'autant plus importants que l'application du droit, désormais tenu pour inadaptée, a été considérée longtemps comme pertinente. Une modification de la jurisprudence n'est en principe fondée que lorsque la nouvelle solution correspond à une meilleure compréhension de la *ratio legis*, un changement des circonstances extérieures ou à une évolution des conceptions juridiques, faute de quoi il faut s'en tenir à la jurisprudence établie (ATF 135 III 66, consid. 10 ; 132 III 770, consid. 4).

Une partie importante de la doctrine retient, essentiellement au vu de l'ATF 118 II 168, que l'art. 273a CO doit être appliqué par analogie lorsque les deux conjoints sont locataires du logement de famille (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, 6^e éd., N. 2a ad Art. 273 et N. 4 ad Art. 273a CO ; JÖRG SCHMID, Die gemeinsame Miete – Ausgewählte Fragen, PJA 2016, p. 31 ss, 36 s. ; CAROLINE MEYER, Zur Sachlegitimation der Parteien im Mietprozess, MRA 2010 p. 47 ss, 54 ; NICOLAS FUCHS, Die Kündigungsanfechtung bei Familienwohnungen – Aspekte der Prozessstandschaft, BJM 2017, p. 11 ss, 30 ; THOMAS KOLLER, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2014, RJB 2016, p. 1 ss, 48 ; INGRID JENT-SØRENSEN, Die Verfahrensrechte der Ehegatten bezüglich der Familienwohnung gemäss Art. 169 ZGB, Art. 273a OR und Art. 153 nSchKG, Mitteilungen aus dem Institut für zivilgerichtliches Verfahren in Zürich, 1996, p. 5 ss, 18 ; ANITA THANEI, in : Mietrecht für die Praxis, 9^e éd. 2016, p. 679 n. 57). Une autre partie de la doctrine retient en revanche que lorsque les deux conjoints sont locataires du logement de famille, le colocataire qui ne veut pas agir en annulation du congé doit être impliqué comme partie défenderesse avec le bailleur, conformément à l'ATF 140 III 598 (CORDULA LÖTSCHER, Die Prozessstandschaft im schweizerischen Zivilprozess, 2016, p. 466 N 1099 s. ; ZINON KOUMBARAKIS, Urteil des Bundesgerichts 4A_689/2016 vom 28. August 2017, Legitimation Kündigungsanfechtung, MRA 2018 p. 70 ss, 76 ; exigeant aussi la consorité : PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 4^e éd. 1998, N 17 ad Art. 273a CO).

Dans l'ATF 140 III 598, la tension existant entre les exigences de la consorité nécessaire et les besoins de protection sociale en droit du bail a été résolue en permettant au locataire d'un bail conjoint, malgré l'existence d'une consorité nécessaire, d'agir seul en annulation d'un congé à condition d'impliquer le locataire ne voulant pas agir au côté du bailleur. Il est dès lors possible pour le locataire d'un bail conjoint d'agir en annulation du congé alors même que son colocataire n'entend pas remettre en cause la résiliation. Il doit simplement dans ce cas impliquer le colocataire comme défendeur. Cette possibilité existe également en matière d'annulation du congé d'un bail conjoint portant sur un logement de famille. Cette situation doit dès lors être distinguée de celle dans laquelle seul un conjoint est locataire pour le logement de famille. Dans ce cas, celui qui n'est pas partenaire contractuel ne pourrait tirer aucun droit du contrat de bail sans l'art. 253a CO (LUKAS POLIVKA, in : Das Schweizerische Mietrecht, 4^e éd 2018, N. 3 ad Art. 273a CO). Cela aurait pour conséquence que celui qui a signé le bail pour un logement de famille pourrait décider seul du sort dudit logement en renonçant à agir en annulation du congé. Le sens et le but de l'art. 273a CO est donc de protéger le conjoint non-partie au bail de tels actes, par lesquels il est renoncé de manière unilatérale au logement de famille (ATF 136 III 431, consid. 3.3). La protection de l'art. 273a CO n'est pas nécessaire pour un conjoint colocataire du bail (dans ce sens également, FUCHS, op. cit. p. 11, 12 s.).

Compte tenu de ce qui précède, l'application analogique de l'art. 273a CO en cas de bail conjoint sur un logement de famille comme le retenait l'ATF 118 II 168 ne se justifie pas. Dans un tel cas, il faut impliquer à côté du bailleur le conjoint et colocataire qui ne veut pas agir en annulation du congé, conformément aux exigences de l'ATF 140 III 598.

Le Tribunal fédéral retient cependant au **consid. 3.5** que, en l'espèce, l'invocation de la règle selon laquelle le conjoint aurait dû être impliqué au côté du bailleur dans la procédure en annulation du congé se révèle abusive. En effet, la bailleuse invoque les art. 70 et 87 CPC à des fins qui leur sont étrangères. Lorsqu'elle fait valoir que les deux colocataires auraient dû être impliqués dans la procédure, elle n'a pas pour intention d'obtenir un jugement unique qui puisse être opposé aux deux colocataires. Au contraire, la résiliation a bien plutôt pour but d'éviter les conséquences de l'annulation du congé uniquement à l'égard de l'épouse colocataire. Ce faisant, la bailleuse tire profit des exigences en matière de bail commun afin de poursuivre uniquement avec son fils la relation de bail. Il est à cet égard significatif que la bailleuse ne conteste plus devant le Tribunal fédéral le caractère abusif du congé. Bien au contraire, elle admet que son fils colocataire a accepté la résiliation afin de conclure un nouveau bail avec sa mère bailleuse. Il est abusif de la part de la bailleuse d'invoquer un bail conjoint et son caractère unitaire alors qu'elle essaie de le contourner avec un congé reconnu comme abusif.

De plus, l'habitation a été attribuée à l'usage exclusif de l'épouse colocataire dans la convention de séparation du 10 septembre 2014. La raison pour laquelle l'époux colocataire ne vit plus dans les lieux découle de cet accord. Le mari est lié à celui-ci contrairement à la bailleuse, qui ne doit pas le « torpiller ». S'il voulait obtenir le logement pour lui, le mari aurait dû agir en modification des mesures protectrices. De plus, on peut se demander si le colocataire aurait eu un intérêt à agir en annulation du congé dans la mesure où il n'habitait plus l'habitation au moment de la résiliation (voir TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016, consid. 3, non publié in ATF 143 III 15). Il n'est pas nécessaire d'examiner ce point plus avant puisque l'époux colocataire n'est de toute manière pas partie à la procédure.

III. Analyse

L'art. 273a CO, qui concerne exclusivement la protection contre les congés (ATF 136 III 431, consid. 3.1.140), institue un cas de *Prozessstandschaft* en faveur du conjoint non locataire du bail (TF [30.05.2001] 4C.37/2001 consid. 2b/cc ; CORDULA LÖTSCHER, *Die Prozessstandschaft im schweizerischen Zivilprozess*, 2016, p. 465 N 1098, qui envisage aussi un droit propre du conjoint). Cela signifie que le conjoint a qualité pour affirmer en son propre nom le droit d'autrui (sur la notion : FRANÇOIS BOHNET, *Prozessführungsrecht, Prozessführungsbefugnis, Prozessstandschaft, Sachlegitimation et qualité pour agir : Plaidoyer pour un réexamen conceptuel et terminologique*, RSPC 2017 465 ss, 472 ss). Cette possibilité ne se justifie pas lorsque le conjoint est lui-même colocataire. Dans cette hypothèse, il doit agir avec son conjoint colocataire, l'annulation du congé étant une action formatrice pour laquelle un jugement unique s'impose, d'où l'existence d'un cas de consorité active nécessaire (ATF 140 III 598, consid. 3.1). Faute de demande conjointe, la demande est en principe irrecevable (et non mal fondée, voir BOHNET, *op. cit.*, 475 ss, 483, et les réf. ; LÖTSCHER, *op. cit.*, p. 223 ss N 538 ss, p. 273 ss N 645 ss, p. 319 N 742), faute de qualité pour agir (à distinguer de la légitimation, BOHNET, *op. cit.*, 475 ss). La jurisprudence retient cependant que le colocataire peut agir seul, en impliquant son conjoint de l'autre côté de la barre. Dogmatiquement discutable (LÖTSCHER, *op. cit.*, p. 465 N 1098 ; DENIS PIOTET, *La représentation de l'hoirie dans le procès successoral*, in : Steinauer/Mooser/Eigenmann (eds.), *Journée de droit successoral 2019*, p. 154 ss N 30 ss, 157 ss N 39 ss), cette solution a pour avantage d'effacer diverses difficultés pratiques. Elle supprime sa raison d'être à l'application analogique de l'art. 273a CO au cas de conjoint colocataire, à laquelle le Tribunal fédéral renonce avec raison au vu de l'ATF 140 III 598.

Les faits très particuliers du cas d'espèce expliquent le recours à l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC ; 52 CPC). Il convient cependant de prendre garde à toute généralisation. Dès l'instant où le colocataire non partie à la procédure serait potentiellement susceptible d'invoquer le fait qu'il n'est pas lié par une éventuelle annulation du congé ou une prolongation de bail faute d'avoir été impliqué au côté du bailleur, celui-ci n'abuse pas de son droit en invoquant le défaut de qualité pour agir seul du colocataire demandeur.