

Tribunal fédéral – 4A_157/2019, destiné à la publication

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 21 avril 2020

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Philippe Conod, Protection contre les congés abusifs, protection contre les loyers abusifs, même combat ?

(arrêt 4A_157/2019), Newsletter Bail.ch juillet 2020

Newsletter juillet 2020

Procédure ; loyer

Consortité nécessaire ;
besoin de protection
social ; loyer contrôlé ;
calcul du rendement ;
méthode absolue

**Art. 70 al. 1 CPC ; 269,
269a et 270a CO**



Protection contre les congés abusifs, protection contre les loyers abusifs, même combat ?

Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la qualité pour agir seul du colocataire en contestation du loyer et de la méthode de calcul à la sortie du contrôle étatique des loyers.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

C. et B. sont colocataires d'un appartement de cinq pièces dans un immeuble propriété d'une coopérative à Genève, selon contrat de bail du 11 novembre 1994.

L'immeuble, construit en 1919 est soumis au régime des habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 2016. Selon l'art. 39 des statuts de la coopérative, « le loyer doit tenir compte des revenus des habitants et le conseil d'administration est compétent pour déterminer les barèmes qui doivent s'inspirer de ceux usuellement pratiqués à Genève, notamment dans le secteur subventionné étatique. Les locataires peuvent donc être amenés à fournir des données quant à leurs revenus effectifs ».

C. a informé la bailleuse qu'il quittait le logement au 31 décembre 1995 et que B. continuait à y habiter. En 2016, les locataires ont sollicité une baisse de loyer de 40% dès le 1^{er} janvier 2017, en prévision de la sortie de l'immeuble du contrôle HLM. La bailleuse a refusé. B. ouvre action contre celle-ci et le locataire C. Rejet de la demande par le Tribunal des baux à loyer. Appel du jugement par B. qui assigne également le colocataire C. aux côtés de la bailleuse. Avisé de la procédure, C. informe la Cour de justice qu'il a quitté la Suisse et vit au Portugal. Admission de l'appel par la Chambre des baux à loyer de la Cour de justice du Canton de Genève, qui reconnaît que le locataire qui avait assigné en justice son colocataire avait qualité pour agir seul en diminution de loyer, procède à un calcul de rendement net en se basant sur les pièces à disposition du Juge, et fixe le loyer annuel à CHF 18'330.- dès le 1^{er} janvier 2017 en lieu et place de CHF 21'600.-.

Recours de la bailleresse au Tribunal fédéral rejeté.

B. Le droit

1. A l'appui de son recours, la bailleresse allègue que le demandeur ne pouvait pas engager seul les colocataires et qu'il aurait dû ouvrir action conjointement avec l'autre colocataire. En conséquence, sa qualité pour agir faisant défaut, la demande en baisse de loyer aurait dû être rejetée.

Le Tribunal fédéral commence par rappeler sa jurisprudence en matière de congé. Un colocataire peut agir seul en contestation du congé s'il assigne, aux côtés du bailleur, le colocataire qui n'entend pas s'opposer au congé (ATF 145 III 281, consid. 3.1 et 3.4.2 ; 140 III 598, consid. 3.3 ; TF 4A_347 / 2017 du 21 décembre 2017, consid. 3.1).

Autrement dit, il n'est pas nécessaire que les consorts matériels soient tous demandeurs ou défendeurs ; il suffit qu'ils soient tous parties au procès, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 140 III 598, consid. 3.2).

Dite jurisprudence s'applique tant aux locaux d'habitation qu'aux baux commerciaux, en contestation de congé, en constatation de la nullité ou de l'inefficacité d'une résiliation (consid. 2.2).

Il s'agit de savoir si le tempérament apporté à l'action conjointe en matière de contestation de congé s'applique également à une contestation du loyer, en l'espèce à une demande de baisse de loyer.

Après avoir résumé le courant de doctrine majoritaire, pour qui le tempérament introduit par le Tribunal fédéral en matière d'action conjointe en annulation du congé doit également l'être pour celle visant la fixation du loyer (voir consid. 2.3.1), le Tribunal fédéral relève qu'un courant minoritaire soutient que, lorsqu'il y a consorité matérielle nécessaire, la loi n'autorise aucune exception ou aucun tempérament à l'action – ou à la défense – conjointe (voir BISANG/KOUMBARAKIS, *Das Schweizerische Mietrecht*, 4^e édition 2018, n. 96, p. 1059 et doctrine citée).

Toutefois, il s'agit d'auteurs contestant le principe consacré par l'ATF 140 III 598. Un auteur, Manfred Strik, ne s'oppose qu'à l'extension du principe de tempérament aux actions concernant la fixation du loyer (STRIK, *Das Verfahrensrecht bei der Wohn- und Geschäftsraummiets nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung*, n. 40, p. 18). Selon lui, les locataires ont, en règle générale, un intérêt à agir conjointement pour obtenir une baisse de loyer ou pour éviter une augmentation.

Le Tribunal fédéral se rallie ainsi à la doctrine majoritaire. Il relève la volonté du législateur de renforcer la position du locataire puisque le Code des obligations consacre toute une série de dispositions spéciales aux locaux d'habitation et de locaux commerciaux en relation avec la protection contre les loyers abusifs et la protection contre les congés abusifs.

Dès lors, le Tribunal fédéral reprend les considérations faites à l'ATF 140 III 598 et l'étend à la protection contre les congés abusifs afin d'atténuer les difficultés générées par la colocation également dans ce domaine et d'assurer le respect des règles spéciales de protection tant contre les loyers abusifs que contre les congés abusifs (c.f. PATRICIA DIETSCHY-MARTENET Les colocataires de baux d'habitation et de baux commerciaux, *in* 19^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2018, n. 69, p. 213).

L'argumentation de STRIK est rejetée au motif qu'un colocataire a certes toujours intérêt à obtenir une baisse de loyer mais qu'il n'est pas toujours prêt à faire les démarches pour agir en justice et en assumer les frais. L'absence de réaction du colocataire risque ainsi de mettre en danger les intérêts du partenaire.

2. La recourante contestait par ailleurs l'application de la méthode absolue à la demande de baisse de loyer présentée par le locataire.

Dans un arrêt du 25 septembre 2014, la 1^{ère} Cour de droit public du Tribunal fédéral avait laissé la question ouverte, se demandant notamment si la méthode absolue s'imposait réellement après le passage d'un régime à l'autre ou si l'habituelle méthode relative n'était pas suffisamment appropriée (consid. 3.1 en référence à ATF 142 III 568, consid. 1.4, p. 574).

Pour le Tribunal fédéral, s'il est vraisemblable que le calcul de rendement aboutit généralement à la fixation d'un loyer supérieur à celui soumis à un contrôle administratif, il n'est pas certain que cela soit toujours le cas et il n'y a aucune raison de refuser aux locataires une méthode de calcul (fondée sur le rendement) dont le bailleur, lui, pourrait bénéficier.

Le bailleur et le locataire doivent dès lors être mis sur un pied d'égalité et peuvent invoquer la méthode absolue après la sortie de l'immeuble du contrôle étatique.

3. La bailleuse s'en prenait également à l'Autorité cantonale qui paraissait avoir ignoré le statut particulier des coopérateurs locataires. Le Tribunal fédéral écarte le moyen en relevant que, même si le coopérateur locataire dispose d'un revenu important, la coopérative ne peut fixer un loyer abusif au sens de l'art. 269 CO.

L'art. 39 des statuts de la coopérative dont faisait état le bailleur conserve toutefois toute son utilité dans la mesure où il permet au Conseil d'administration de la coopérative de fixer les loyers en fonction des revenus des coopérateurs, mais à condition bien évidemment de rester dans la limite du loyer admissible selon l'art. 269 CO.

III. Analyse

4. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral consacre la même solution dans le cadre d'une contestation de loyer que dans le cadre d'une contestation de congé lorsqu'il s'agit de colocataires.

Autant il nous paraît justifié de tenir compte du besoin de protection du locataire en matière de congé, autant il nous semble difficilement justifiable d'appliquer la même solution dans le cadre d'une contestation du loyer.

Le Tribunal fédéral a mis en exergue, comme la doctrine majoritaire, le besoin de protection sociale du locataire du fait que le Code des obligations lui-même fait référence à la protection contre les loyers abusifs (chapitre 2) et contre les congés abusifs (chapitre 3).

Or, logement et loyer ne peuvent être mis sur le même pied. A l'évidence, la perte d'un logement met le locataire dans une situation critique et guère enviable.

Une hausse de loyer peut certes avoir des conséquences fâcheuses pour le locataire mais que dire d'une demande de baisse de loyer ? Si elle est irrecevable, parce que présentée par un seul colocataire, cela n'entraîne pas automatiquement une péjoration de la situation des colocataires qui se sont, à ce jour, toujours satisfaits du loyer.

Le législateur lui-même fait une différence entre le besoin de protection du locataire contre les congés abusifs et le besoin de protection de ce dernier contre les loyers abusifs. En effet, les articles concernant les congés s'appliquent à tous les locataires de baux d'habitation ou de locaux commerciaux. En revanche, sont exclus de la protection contre les loyers abusifs les baux d'appartements de 6 pièces ou plus et de maisons familiales de luxe (art. 253b al. 2 CO).

Autant la question du logement et sa résiliation est essentielle pour le locataire, autant celle du loyer, si elle est importante, présuppose néanmoins le maintien du bail. Une solution différenciée ne serait dès lors pas incompatible avec le besoin de protection du locataire.

Quoi qu'il en soit, l'on souhaite bien du plaisir aux colocataires dont la demande aurait été admise, quant au remboursement du trop versé et la répartition de celui-ci entre le locataire opposant et le locataire assigné. Cela promet de belles discussions.

Cela dit, nous prenons acte de la position du Tribunal fédéral, tout en relevant que celle-ci, à l'aune de la doctrine majoritaire, paraît être « dans l'air du temps ».

5. En revanche, la solution adoptée par le Tribunal fédéral dans le cadre du calcul du loyer ensuite de la sortie d'un contrôle des loyers nous paraît convaincante.

Il est logique qu'ensuite d'une sortie de contrôle du loyer, celui-ci soit réexaminé à l'aune de la méthode absolue. Il s'agit de l'une des exceptions au principe qui veut qu'une hausse de loyer, respectivement une demande de baisse de loyer, s'examine sur la base de critères relatifs.

6. Cerise sur le gâteau, la bailleresse prétendait que tous les loyers devaient être fixés en fonction des revenus de chacun des coopérateurs puis qu'il convenait ensuite d'examiner si la totalité des loyers était ou non excessive.

Or, selon une jurisprudence constante, le loyer admissible de la chose louée se détermine appartement par appartement (voir notamment TF 4A_239/2018 du 19 avril 2019, consid. 5.2.2 et la jurisprudence de la doctrine citée).

Il aurait été intéressant de savoir comment la bailleresse aurait réagi si l'un de ses locataires avait sollicité une baisse de loyer au motif d'une diminution de ses revenus.