

NOTE

Patricia Dietschy-Martenet

La contestation du congé par les héritiers colocataires: de la qualité pour agir à l'intérêt digne de protection

Cet arrêt a ceci de surprenant que, alors que la résiliation du bail n'avait pas été notifiée à l'ensemble des héritiers du locataire décédé, le Tribunal fédéral ne sanctionne pas le bailleur, mais uniquement le colocataire qui a contesté seul le congé, parce qu'il avait omis de diriger son action contre les autres membres de l'hoirie, aux côtés du bailleur.

S'agissant de la notification du congé, notre haute cour retient que le colocataire abuse de son droit à invoquer la nullité du congé, la partie bailleuse n'ayant pas eu connaissance de la réelle identité des héritiers de feu son locataire et ayant procédé aux vérifications nécessaires pour connaître la composition de l'hoirie, les cohéritiers concernés se désintéressant par ailleurs totalement des locaux.

Concernant le second point litigieux, à savoir si l'action devait réunir tous les hoirs, le Tribunal fédéral précise qu'il convient de distinguer les questions de titularité du droit litigieux et d'intérêt digne de protection. Le défaut de la première entraîne le rejet de l'action en vertu du droit matériel, celui du second, l'irrecevabilité de la demande conformément à l'art. 59 al. 2 lit. a CPC. Notre haute cour considère que les membres de la communauté héréditaire, cotitulaires du bail, doivent nécessairement être parties à l'instance, d'un côté ou de l'autre de la barre, pour que le juge puisse statuer valablement sur la demande en annulation du congé (ATF 140 III 598 consid. 3.2). A défaut, l'action introduite par un hoir dirigée contre la partie bailleuse à l'exclusion de ses cohéritiers doit être rejetée, faute de légitimation active. C'est ce qui s'est passé en l'espèce. En revanche, lorsque le colocataire n'habite pas l'appartement loué au moment de la résiliation, il ne dispose pas d'un intérêt digne de protection pour agir en annulation du congé, le Tribunal fédéral faisant ici référence à l'art. 59 al. 2 lit. a CPC, ce qui conduit à l'irrecevabilité de l'acte. Dans des jurisprudences antérieures, il avait retenu que la protection contre les congés déduite des art. 271 ss CO n'était simplement pas conférée aux héritiers qui n'occupaient pas les locaux (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). Dans l'arrêt 4A_347/2017, consid. 3.2, notre Haute Cour avait jugé que l'action en contestation de la résiliation intentée par les deux cohéritiers devait être «rejetée» à l'égard de celui qui n'habitait pas le logement litigieux. Dans le présent arrêt, le Tribunal fédéral examine la question sous l'angle de l'intérêt digne de protection, donc de la recevabilité (ou de l'irrecevabilité) de la demande. A notre sens, si la protection des art. 271 ss CO n'est pas conférée aux héritiers ne demeurant pas dans l'appartement, ceux-ci ne sont pas titulaires du droit à l'annulation du congé, donc n'ont pas qualité pour agir.

Dans tous les cas, la situation du cohéritier n'occupant pas les locaux mais ne s'opposant pas à l'annulation de la résiliation est délicate, dans la mesure où il risque de devoir supporter une partie des frais en tant que partie succombante, qu'il soit co-demandeur ou co-défendeur; le juge devrait en pareil cas procéder à une répartition équitable en application de l'art. 107 al. 1 let. f CPC. Une autre solution pourrait consister en ce que le cohéritier déclare formellement se soumettre par avance à l'issue du procès, afin que sa participation à celui-ci ne soit pas nécessaire (cf. ATF 136 III 123 consid. 4.4) et qu'il échappe aux frais.