

Tribunal fédéral - 4A_689/2016

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 28 août 2017

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, La qualité pour contester le congé d'un seul colocataire : quelques précisions (arrêt 4A_689/2016), Newsletter Bail.ch octobre 2017

Newsletter octobre 2017

Procédure ; bail commercial

Communauté héréditaire ;
qualité pour agir en
contestation du congé d'un
bail de locaux commerciaux

**Art. 271 ss CO ; 560, 602,
653 CC ; 70 CPC**



La qualité pour contester le congé d'un seul colocataire : quelques précisions

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt porte sur la question de savoir si un colocataire peut agir seul pour contester le congé lorsqu'il appartient à une communauté héréditaire et que le bail porte sur des locaux commerciaux.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

La SI M. SA loue à R.X. et son épouse P.X., actionnaires de la société précitée, une arcade à Genève pour l'exploitation du Café U. Le fils de ceux-ci, A.X., exploite ledit café depuis 1981. En 1992, P.X. est décédée. R.X. est devenu usufruitier des actions de son épouse défunte. Il a sous-loué les locaux à son fils par contrat du 31 octobre 1994, pour un loyer annuel de CHF 18'000.-. Le contrat a été conclu pour cinq ans puis était renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée six mois avant l'échéance. R.X. est décédé en septembre 2012. Ses héritiers sont sa fille B.X. et son fils A.X. Une notaire a été désignée exécutrice testamentaire de la succession, ses pouvoirs ayant toutefois été restreints aux actes de gestion conservatoire nécessaires. Les deux héritiers sont divisés par plusieurs procédures judiciaires au sujet de la succession.

Le 1^{er} mai 2014, le conseil d'administration de la bailleuse a décidé de résilier le bail de l'arcade pour le prochain terme utile, en vue de sa relocation au prix du marché. Un premier congé a été adressé à A.X. Il a ensuite été retiré en raison du vice de forme dont il était affecté, A.X. étant le sous-locataire et non le locataire principal. Une seconde résiliation a été adressée, par deux avis, l'un aux hoirs B.X. et A.X. et l'autre à l'exécutrice testamentaire, avec effets au 31 décembre 2014.

A.X. a contesté le congé devant la Commission de conciliation compétente et a dirigé sa requête contre la bailleuse ainsi que contre sa sœur, cohéritière. Il a conclu au constat de la nullité, voire de l'inefficacité de la résiliation, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à une prolongation de six ans. Faute de conciliation, il a déposé une demande devant le Tribunal des baux et loyers. La procédure a été limitée à la question de la qualité pour agir de A.X. Par jugement du 16 décembre 2015, le Tribunal a déclaré irrecevable la demande en justice en considérant que seule l'exécutrice testamentaire avait la qualité pour contester le congé. Sur appel, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a confirmé le jugement. A.X. recourt au Tribunal fédéral. Il obtient gain de cause.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler l'objet du litige, celui de la qualité pour agir du demandeur en contestation de la résiliation du bail. Il relève que les instances précédentes ont nié cette qualité et ont déclaré la demande irrecevable, alors qu'elles auraient dû la rejeter, le défaut de qualité pour agir étant une condition de droit matériel. Il n'est au demeurant pas contesté que le recourant A.X. est locataire commun de l'arcade litigieuse, en tant que membre de la communauté héréditaire de feu son père R.X.

D'après la jurisprudence (ATF 140 III 598, consid. 3.2), l'action en annulation du congé est formatrice et suppose en principe le concours de tous les colocataires, qui forment une consorité matérielle nécessaire (art. 70 CPC). En matière d'actions formatrices, le principe de l'action commune peut être tempéré en ce sens qu'il suffit que tous les colocataires soient parties au procès, d'un côté ou de l'autre de la barre. Un colocataire peut donc agir seul pour autant qu'il assigne aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui ne veulent pas contester le congé. Le droit de s'opposer à une résiliation abusive garanti par le droit du bail répond à un besoin de protection sociale.

Le Tribunal fédéral considère ici que cette jurisprudence vaut également pour l'action formatrice en annulation intentée par les héritiers qui ont succédé au défunt dans la relation contractuelle de bail (art. 560 CC). En principe, les cohéritiers, qui sont titulaires ensemble d'un seul et même droit sur chacun des biens de la succession et ne peuvent en disposer qu'ensemble (art. 602 al. 2 et 653 al. 2 CC), doivent agir ensemble en justice en qualité de consorts matériels nécessaires. Chacun d'eux peut cependant agir seul en annulation, en nullité ou en inefficacité du congé lorsque les cohéritiers s'y refusent, pour autant que ceux-ci soient assignés comme codéfendeurs. D'ailleurs, la jurisprudence retient que, lorsque des enfants adultes succèdent au locataire décédé, la protection du locataire est réservée à la personne habitant le logement à titre principal et refusée à la personne qui ne séjournait que de manière intermittente avec le défunt (TF, 18.04.2017, 4A_34/2017, consid. 5 ; TF, 09.09.2016, 4A_195/2016, consid. 1.2). Le Tribunal fédéral relève pour terminer que les principes déduits de l'ATF 140 III 598 – qui concernait un bail d'habitation – s'appliquent aussi aux baux de locaux commerciaux.

En l'espèce, l'héritier demandeur a ouvert action contre la bailleuse et contre sa sœur, cohéritière. La qualité pour agir seul doit lui être reconnue. A.X. est au demeurant l'occupant des locaux et l'exploitant du café. Peu importe que la succession soit administrée par un exécuteur testamentaire. Le recours est donc admis et la cause renvoyée à la cour cantonale pour suite de la procédure de contestation de la résiliation de bail.

III. Analyse

L'ATF 140 III 598 a posé le principe de la qualité pour agir seul d'un colocataire en annulation du congé d'un bail d'habitation, pour autant que le ou les autres colocataires soient assignés au procès en qualité de codéfendeurs du bailleur. Cette jurisprudence est précisée dans l'arrêt ici commenté. D'abord, ce principe vaut aussi en cas de colocataires formant une communauté héréditaire suite au décès du locataire. Il faut cependant que l'héritier demandeur soit une personne adulte qui a l'usage des locaux. Cette condition se recoupe en réalité avec celle de l'intérêt digne de protection prévue à l'art. 59 al. 2 lit. a CPC. Faute d'occuper le logement ou les locaux commerciaux, on peine en effet à voir l'intérêt d'une partie à contester la résiliation du bail¹. Notons que la Cour d'appel du Tribunal cantonal vaudois avait statué dans le même sens dans un arrêt daté du 21 janvier 2016², considérant que chacun des cohéritiers avait un droit individuel à contester le congé, indépendamment de la

¹ Voir TF, 09.09.2016, 4A_195/2016, consid. 1.2.

² JdT 2016 III 92, consid. 3.3.3, avec une note nuancée de PIOTET.

position des autres colocataires et quelles que soient les règles régissant, sur le plan interne, la communauté des locataires.

Ensuite, l'arrêt précise que le principe posé par l'ATF 140 III 598 concerne également les actions en nullité ou en inefficacité du congé³, et pas seulement celle en annulation. Il devrait logiquement en aller de même de l'action en prolongation du bail⁴ – les intérêts du locataire récalcitrant devant être pris en compte dans le cadre de la pesée des intérêts des parties⁵ – et des actions qui concernent la protection contre les loyers abusifs, compte tenu du but de protection sociale poursuivi dans ce domaine également.

Enfin, le Tribunal fédéral admet que la possibilité offerte à un colocataire d'agir seul concerne les baux tant d'habitations que de locaux commerciaux, dans la mesure où les art. 271 ss CO visent ces deux types de baux. Cette précision est bienvenue, puisque la solution n'allait pas de soi, l'ATF 140 III 598 mentionnant « le besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu ». Or l'argument selon lequel un tel besoin est moins prononcé pour les locaux commerciaux aurait pu être entendu et donner lieu à des jurisprudences cantonales divergentes.

³ Dans certains cas, un colocataire devrait même pouvoir agir seul sans assigner le ou les autres, lorsque ceux-ci n'ont pas d'intérêt au constat (art. 59 al. 2 lit. a CPC), voir DIETSCHY-MARTENET, Les colocataires de baux d'habitations ou de locaux commerciaux, in : Bohnet/Carron (édit.), 19^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel/Bâle 2016, 183-220, p. 214.

⁴ CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 253 CO N 36b ; KOLLER, Zum Jahresabschluss 2014 ein weiser Entscheid des Bundesgerichts im Mietrecht, in : Jusletter du 12 janvier 2015, N 6.

⁵ CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 253 CO N 36b.