

La résiliation du bail en cas de pluralité de locataires : vice de forme et abus de droit

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

Cet arrêt porte sur la validité de la résiliation d'un bail commun adressée au seul locataire demeurant dans le logement, l'autre colocataire ayant définitivement quitté les locaux.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Depuis 1992, A.A. est locataire avec son épouse D.A. d'un logement dans le canton de St-Gall. Les bailleurs et propriétaires de l'immeuble sont les parents de D.A. En décembre 2011, ils résilient le contrat pour le mois de juin suivant. Après avoir été contesté par A.A., le congé est déclaré inefficace par décision du Tribunal de district de Wil en septembre 2012.

Parallèlement à cette procédure, les bailleurs adressent en juillet 2012 une mise en demeure à A.A. de payer la seconde moitié du loyer de juillet. Faute de paiement dans le délai, les bailleurs résilient le bail, par formule officielle unique adressée au seul locataire A.A., pour le 30 septembre suivant, en application de l'art. 257d CO. A.A. conteste le congé, qui est toutefois déclaré valable par les instances st-galloises, ce que confirme le Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le bail ayant été conclu conjointement par les époux A.A. et D.A., se posait en premier lieu la question de l'applicabilité des règles sur le logement de famille (art. 266m-o CO), plus particulièrement de l'art. 266n CO qui impose une notification séparée du congé à chacun des conjoints. Le Tribunal fédéral confirme le raisonnement du Tribunal cantonal st-gallois selon lequel le logement avait perdu son caractère familial suite au départ définitif de l'épouse en février 2012.

Cela étant, le bail n'en demeurerait pas moins un bail commun, si bien que se posait en second lieu la question de la validité du congé envoyé à l'attention du seul A.A. Le Tribunal fédéral rappelle que le bail commun est un rapport juridique uniforme (ATF 136 III 431, consid. 3.1). La résiliation, en tant que droit formateur, doit donc émaner de ou être dirigée contre tous les cocontractants, sous peine de nullité (TF 4A_189/2009 du 13.07.2009, consid. 2.1 et 4C.331/1993 du 20.06.1994, consid. 5b). Selon la doctrine, le congé peut être donné au moyen d'un formulaire officiel unique pour autant qu'il s'adresse à tous les colocataires. Sans trancher précisément ce point, le Tribunal fédéral est d'avis que le colocataire à qui la résiliation a été adressée ne peut invoquer un vice de forme dans la notification du congé sans se comporter de manière contraire à la bonne foi (art. 2 al. 2 CC). En agissant de la sorte, il fait en réalité valoir l'intérêt du locataire non destinataire de la résiliation,

c'est-à-dire d'un tiers qui se désintéresse totalement de la cause. Une jurisprudence identique – à laquelle se réfère le TF – avait déjà été rendue en matière de logement de famille (ATF 139 III 7).

Pour terminer, le Tribunal fédéral laisse ouverte – une fois de plus, cf. TF 4C.236/2003 du 30.01.2004 et 4C.37/2001 du 30.05.2001 – la question de savoir si le locataire pouvait agir seul en contestation du congé ou s'il devait assigner son colocataire au procès, comme le proposent certains auteurs (CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY, art. 253 CO N 26 et BSK OR-WEBER, art. 273 CO N 2a).

III. Analyse

La jurisprudence du Tribunal fédéral est claire : le locataire ne peut se prévaloir d'un vice formel dont il ne pâtit pas lui-même. Cela signifie *a contrario* que le colocataire à qui la résiliation n'a pas été adressée doit pouvoir soulever le vice et obtenir la nullité de l'acte.

Le Tribunal fédéral aurait eu l'occasion de préciser si une notification séparée est nécessaire en cas de colocation ou si, comme le retient la doctrine majoritaire, l'envoi d'un pli unique adressé à l'ensemble des locataires suffit¹. Aucune disposition spéciale, à l'instar de l'art. 266n CO en matière de logement de famille, n'imposant une notification séparée, un seul formulaire est à notre sens suffisant, pour autant qu'il comporte le nom de tous les colocataires.

Une autre question aurait mérité réponse, celle de savoir si un colocataire a qualité pour agir seul en contestation du congé. Si la question est intéressante d'un point de vue théorique, elle a également un grand intérêt pratique. A notre avis, les colocataires forment des Consorts actifs nécessaires, puisque le contrat commun forme un tout. La résiliation ne peut être valable vis-à-vis de l'un des locataires et annulée vis-à-vis de l'autre. Le jugement doit donc nécessairement avoir force à l'égard de tous les cocontractants. Avec plusieurs auteurs², il faut néanmoins admettre qu'un locataire puisse agir seul s'il assigne son colocataire dans le procès. Les dispositions spéciales de protection contre les congés justifient cette solution. Il serait contraire à ce but d'empêcher un locataire de pouvoir contester son congé et, le cas échéant, d'obtenir l'annulation de celui-ci ou la prolongation du bail, au seul motif que son colocataire n'entend pas procéder³.

¹ CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY, art. 253 CO N 33 ; PATRICIA DIETSCHY-MARTENET, Le bail d'habitation des concubins, Bâle 2014, p. 116 ; DAVID LACHAT, Bail à loyer, Lausanne 2008, p. 638 ; ZK OR-HIGI, Vorbem. art. 253-274g CO N 120 ; plus nuancée : LAURA JACQUEMOUD-ROSSARI, Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun, CdB 4/1999 p. 97-108, p. 104 ; d'un avis différent : JACQUES MICHELI, Les colocataires dans le bail commun, 8^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 13.

² BSK OR-WEBER, art. 273a CO N 3 ; CPra Actions-BOHNET, § 75 N 15 p. 929 ; CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY, art. 253 CO N 6 ; DIETSCHY-MARTENET (op. cit.), p. 122 s. ; JACQUEMOUD-ROSSARI (op. cit.), p. 105.

³ Pour plus de détails sur cette question, voir DIETSCHY-MARTENET (op. cit.), p. 119 ss.