

BGE 136 III 431

Bundesgericht (BGE), 2010-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_136_III_431

FR: ATF 136 III 431

IT: DTF 136 III 431

Regeste

Regeste Anfechtung einer Mietzinserhöhung; Eheleute, welche die Wohnung gemeinsam gemietet haben (Art. 270b OR; Art. 166 ZGB). Gemeinsame Mieter bilden eine notwendige materielle Streitgenossenschaft und müssen daher gemeinsam handeln, um eine Mietzinserhöhung anzufechten (E. 3). Vertretung der ehelichen Gemeinschaft und Verfahren vor der Schlichtungsbehörde in Mietsachen (E. 4).

Regeste Contestation d'une hausse de loyer; époux colocataires (art. 270b CO; art. 166 CC). Formant une consorité matérielle nécessaire, les colocataires doivent agir ensemble pour contester une augmentation de loyer (consid. 3). Représentation de l'union conjugale et procédure devant l'autorité de conciliation en matière de bail (consid. 4).

Regesto Contestazione di un aumento della pigione; coniugi coinquilini (art. 270b CO; art. 166 CC). Dato che formano un litisconsorzio materiale necessario, i coinquilini che intendono contestare un aumento della pigione devono agire insieme (consid. 3). Rappresentanza dell'unione coniugale e procedura dinanzi all'autorità di conciliazione in materia di locazione (consid. 4).

Erwägungen

E. 3

et 12 ad art. 273a CO). Son but est de protéger le conjoint du locataire contre des actes unilatéraux par lesquels son partenaire renonce au logement commun (cf. HIGI, op. cit., n° 6 ad art. 273a CO). Or, le risque de perdre le logement de la famille n'existe pas en cas de litige sur le montant du loyer. Il faut dès lors admettre, avec la doctrine majoritaire, que les colocataires, qu'ils soient conjoints, partenaires enregistrés ou simples colocataires, forment une consorité matérielle nécessaire et doivent agir ensemble pour contester le loyer. La question de savoir comment procéder s'il y a désaccord entre eux - notamment si le colocataire contestant le loyer doit assigner celui qui ne veut pas participer à la procédure - ne se pose pas en l'espèce et peut rester indécise. Il s'ensuit que le recourant ne pouvait pas engager à titre individuel la procédure en contestation de la hausse de loyer. La cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral sur ce point.

E. 3.1

L' ATF 118 II 168 a été rendu dans une cause concernant la résiliation d'un bail qui portait sur le logement de la famille. Il en ressort que, si les époux sont bien colocataires solidaires et disposent ainsi tous deux d'un droit sur la chose louée, cela ne signifie pas pour autant que ce droit ne puisse être exercé que conjointement. La solidarité implique au contraire que chacun puisse faire valoir les droits découlant du contrat, ce qui implique qu'il n'existe pas de consorité matérielle nécessaire entre époux colocataires. L'arrêt tire par ailleurs un parallèle avec la disposition légale qui permet au conjoint du locataire de contester seul le

congé même sans être locataire (art. 273a CO). Si la faculté de contester individuellement le congé est accordée à l'époux non locataire, elle doit être reconnue aussi au conjoint qui est colocataire (consid. 2b p. 169/170). L'arrêt ne précise pas si ces principes, certes énoncés de manière très générale, s'appliquent uniquement à la contestation du congé, qui était l'objet du litige, ou également à d'autres litiges relevant du bail, dont la contestation du loyer (art. 270 ss CO). Il ne résulte ainsi pas de l'arrêt en cause, du moins pas expressément, qu'un époux colocataire peut contester le loyer individuellement. Un arrêt ultérieur, qui concerne la résiliation d'un bail conclu par une pluralité de bailleurs, pose, sans faire référence à l' ATF 118 II 168 , que les droits formateurs résolutoires, comme la résiliation d'un bail commun, doivent être exercés ensemble par toutes les personnes qui BGE 136 III 431 S. 434 constituent une seule et même partie ou contre elles toutes, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants. En effet, un contrat de bail commun est un rapport juridique uniforme qui n'existe que comme un tout et pour tous les participants (arrêt 4C.331/1993 du 20 juin 1994 consid. 5b, in SJ 1995 p. 53). L'arrêt 4C.37/2001 du 30 mai 2001, invoqué par l'intimée, concerne également une résiliation de bail. Le Tribunal fédéral y relève que le point de savoir si les colocataires doivent agir en commun pour requérir l'annulation du congé ou la prolongation du bail fait l'objet d'une controverse doctrinale. Il ne tranche toutefois pas la question. En effet, la demanderesse, membre de l'hoirie de l'un des colocataires, ne pouvait de toute manière pas agir individuellement au nom de la communauté héréditaire (consid. 2b/bb).

E. 3.2

Pour la doctrine majoritaire, les colocataires doivent agir en commun pour contester le loyer (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 72; le même, in *Commentaire romand, Code des obligations*, vol. I, 2003, n° 18 ad art. 253 CO ; RAYMOND BISANG ET AL., *Das schweizerische Mietrecht, Kommentar*, 3 e éd. 2008, n° 7 ad art. 270b CO ; PETER HIGI, *Zürcher Kommentar*, 3 e éd. 1994, n° 124 des remarques préliminaires aux art. 253-274g CO ; JACQUES MICHELI, *Les colocataires dans le bail commun*, in *Séminaire sur le droit du bail 1994*, § 10 p. 12; plus hésitante, LAURA JACQUEMOUD-ROSSARI, *Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun*, CdB 1999 p. 107) ou, d'une manière générale, pour agir en justice en matière de bail (HANS SCHMID, *Der gemeinsame Mietvertrag*, RSJ 87/1991 p. 375). D'autres auteurs admettent que chaque colocataire peut contester le loyer individuellement, pour des motifs de protection du locataire (ROGER WEBER, in *Basler Kommentar, Obligationenrecht*, vol. I, 4 e éd. 2007, n° 2 des remarques préliminaires aux art. 253-274g CO ; THOMAS KOLLER, RJB 141/2005 p. 321) ou simplement par renvoi à l' ATF 118 II 168 (TERCIER/FAVRE, *Les contrats spéciaux*, 4 e éd. 2009, n° 2031).

E. 3.3

Il y a consorité matérielle nécessaire (active) lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chaque titulaire ne peut pas l'exercer seul en justice (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1 p. 127). C'est le droit matériel qui indique dans quels cas la consorité est nécessaire (ATF 118 II 168 consid. 2b p. 169 s.). BGE 136 III 431 S. 435 En l'espèce, il n'est pas contesté que les conjoints colocataires sont parties à un seul et même contrat de bail. Il s'agit donc d'un bail commun (cf. arrêt 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1, in SJ 2007 I p. 1). Le loyer est nécessairement identique pour tous les colocataires, qui en sont les débiteurs solidaires; ils ne peuvent pas être débiteurs solidaires de montants différents. Or, la majoration du loyer est réputée acceptée si elle n'est pas

contestée à temps (cf. art. 270b al. 1 CO). Il est ainsi exclu qu'un colocataire conteste l'augmentation en saisissant l'autorité de conciliation et que l'autre locataire accepte le loyer majoré en restant passif. Une application analogique de la règle permettant au conjoint non locataire de contester seul la résiliation du bail lié au logement de la famille (art. 273a CO) au cas d'une contestation de loyer par le colocataire n'entre pas en considération. Cette faculté accordée au conjoint non locataire est limitée par la loi à la contestation de la résiliation et ne s'applique pas à la contestation du loyer (HIGI, op. cit., n° 135 des remarques préliminaires aux art. 253-274g CO ; le même , in Zürcher Kommentar, 4 e éd. 1996, n os

E. 4.1

Invoquant l' art. 166 CC , les recourants soutiennent que l'époux représentait l'épouse devant l'autorité de conciliation. Selon cette disposition, chaque époux représente l'union conjugale pour les besoins courants de la famille pendant la vie commune et, au-delà de ces besoins courants, s'il y a été autorisé par son conjoint ou par le BGE 136 III 431 S. 436 juge ainsi que lorsque l'affaire ne souffre aucun retard et que le conjoint est empêché de donner son consentement. Les recourants se réfèrent en particulier à l'arrêt 7B.109/2001 du 23 juillet 2001, rendu en matière de poursuites, dans lequel il a été retenu, sur la base de l' art. 166 CC , que l'épouse pouvait porter plainte au nom de son conjoint emprisonné contre des actes de poursuite propres à aboutir à la réalisation d'un immeuble de l'époux servant de logement à la famille; dans le cas particulier, l'objet de la plainte était l'établissement d'un acte de défaut de biens.

E. 4.2

La procédure devant l'autorité de conciliation est un préalable nécessaire et obligatoire pour engager une procédure en contestation de l'augmentation de loyer devant le juge (art. 270b al. 1 CO). Elle fait ainsi partie de la procédure judiciaire (HIGI, op. cit., n° 27 ad art. 274a CO). Or, l' art. 166 CC ne s'applique en principe pas à la représentation d'un conjoint par l'autre dans une procédure judiciaire, laquelle est régie par le droit de procédure idoine (HAUSHEER/REUSSER/GEISER, Berner Kommentar, 1999, n° 62 ad art. 166 CC ; FRANZHASENBÖHLER, Zürcher Kommentar, 1998, n° 47 ad art. 166 CC ; MARTIN STETTLER, Effets généraux du mariage, 2 e éd. 1999, n° 171 p. 86; cf. WOLF/GENNA, in Zürcher Kommentar zum Partnerschaftsgesetz, 2007, n° 37 ad art. 15 LPart). L'arrêt invoqué par les recourants ne concerne pas une procédure judiciaire; il n'est donc pas déterminant pour le cas présent. Au demeurant, il sied de relever que, dans une procédure de plainte, le poursuivi peut se faire représenter par toute personne de son choix; en outre, dans le cas faisant l'objet de l'arrêt précité, l'époux était empêché d'agir en raison de son emprisonnement. En tout état de cause, l'introduction d'une procédure judiciaire, même si elle concerne le loyer du logement de la famille, ne saurait être qualifiée d'acte qu'un époux exécute habituellement sans en référer préalablement à son conjoint et être rangée ainsi parmi les actes portant sur les besoins courants de la famille (cf. STETTLER, op. cit., n° 165 p. 83 s.). Par ailleurs, il n'a pas été constaté en l'espèce que la recourante aurait autorisé son époux à contester le loyer, ni qu'elle aurait été empêchée d'y consentir avant l'échéance du délai pour introduire la procédure en conciliation. L' art. 166 CC est inapplicable pour ce motif également. En conséquence, la représentation des époux devant l'autorité de conciliation était régie par le droit cantonal (cf. art. 274 CO). Les BGE 136 III 431 S. 437 recourants ne soulèvent aucun grief constitutionnel en relation avec l'application du droit cantonal (cf. ATF 133 III 462 consid. 2.3 p. 466). La question de la capacité de

représentation ne peut donc pas être examinée sous cet angle (art. 106 al. 2 LTF), ce qui, de toute manière, ne porte pas à conséquence puisqu'il a été constaté que l'époux n'a pas déclaré agir comme représentant de son épouse. Dans ces circonstances, il ne saurait être retenu que l'époux a valablement représenté l'épouse devant l'autorité de conciliation; il a uniquement agi pour lui-même. Il s'ensuit, en particulier, qu'une ratification ultérieure par l'épouse est exclue, faute d'acte à ratifier fait en son nom.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.