

BGer 4A 189/2009 vom 13. Juli 2009

Bundesgericht, 2009-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_189_2009

FR: TF 4A 189/2009 du 13 juillet 2009

IT: TF 4A 189/2009 del 13 luglio 2009

Regeste

contrat de bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Les droits formateurs (résolutoires) liés au rapport d'obligation, telle la résiliation du bail, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants. Le congé qui n'émane pas de la totalité ou de la majorité requise des cobailleurs est nul (arrêt 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 5.3.1 et les références). Les mêmes principes s'appliquent lorsque le bail, conclu à l'origine par un seul bailleur, se transforme en bail commun par l'effet de l'adhésion d'un nouveau bailleur (TERCIER/FAVRE, *Les contrats spéciaux*, 4e éd. 2009, p. 299 n° 2023). Les cobailleurs peuvent également confier à un représentant le soin de donner le congé. Lorsque ce représentant est un des membres de la communauté, il doit être autorisé, c'est-à-dire avoir reçu le pouvoir de résilier le bail selon les règles régissant les rapports au sein de cette communauté. Au demeurant, pour que le congé donné par l'intermédiaire d'un représentant produise ses effets, il n'est pas nécessaire que le rapport de représentation ressorte de l'avis même de résiliation; conformément à l' art. 32 al. 2 CO , il suffit que le locataire ait dû inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (dernier arrêt cité, *ibid.*).

E. 1.2

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur la violation d'un droit de rang constitutionnel ou sur une question afférente au droit cantonal ou intercantonal si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière détaillée par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF). Pour le reste, il applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue dans la décision attaquée; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en substituant une nouvelle argumentation à celle de l'autorité précédente. Cependant, compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sanctionnée par l'irrecevabilité des recours dont la motivation est manifestement insuffisante (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est donc pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 134 III 102 consid. 1.1).

E. 1.2.1

Par acte de donation du 20 mai 1992, X. _____, alors seul titulaire du bail litigieux, a cédé la propriété de l'immeuble en cause à ses quatre enfants. Il en a conservé l'usufruit, conjointement avec son épouse, Dame X. _____. La doctrine propose d'appliquer par analogie les règles sur la propriété commune (art. 652 à 654 CC) si les bénéficiaires de l'usufruit sont liés par un rapport faisant naître ce type de propriété (communauté héréditaire, société simple) ou les règles sur la copropriété (art. 646 à 651 CC) lorsque tel n'est pas le cas (ATF 133 III 311 consid. 4.2.2 p. 321 et les auteurs cités). En l'espèce, on ignore s'il existait entre les époux usufruitiers un rapport susceptible de faire naître une propriété commune. Il n'est cependant pas nécessaire de trancher cette question. En effet, dans l'un et l'autre cas de figure, la décision de résilier le bail ne pouvait être prise, en principe, que par les deux usufruitiers (cf. l' art. 647b al. 1 CC pour l'hypothèse du co-usufruit et l' art. 653 al. 2 CC pour celle de l'usufruit commun). Si l'usufruit comme tel est incessible, l'usufruitier a le droit d'en transférer l'exercice à un tiers (art. 758 al. 1 CC), en particulier de donner à bail l'immeuble qui en est l'objet (ATF 113 II 121 consid. 2b/aa). Lorsque pareil transfert est le fait de plusieurs bénéficiaires de l'usufruit, ceux-ci acquièrent la qualité de cobailleurs (sur les rapports entre, resp., l'usufruitier et le nu-proprétaire, l'usufruitier et le locataire, ainsi que le nu-proprétaire et le locataire, cf., parmi d'autres, ALEXANDRA FARINE FABBRO, L'usufruit immobilier, 2000, p. 149 ss). Conformément à ces principes, la décision de résilier le bail des intimés devait être prise par les deux usufruitiers. Quant à l'avis de résiliation, il aurait dû être signé par les deux cobailleurs ou par un représentant dûment autorisé par chacun d'eux.

E. 1.2.2

En l'espèce, le congé a été donné aux locataires par le truchement d'un représentant - Me Pascal Pétroz - qui a signé ès qualités les deux avis de résiliation. Chacun de ceux-ci porte la mention suivante: "Bailleur: Monsieur X. _____". Les pouvoirs du mandataire à l'égard du mandant ne sont pas litigieux. Il reste que, à rigueur de droit, le représentant aurait dû recevoir également de Dame X. _____, cobaillement, l'autorisation de résilier le bail. Qu'il l'ait reçue directement n'est pas établi, ni même allégué d'ailleurs. Cependant, il ne faut pas perdre de vue qu'à la date de la résiliation du bail, une curatelle de représentation et de gestion avait déjà été instituée en faveur de Dame X. _____, et le recourant désigné comme curateur de son épouse. Dans ces conditions, en mettant en oeuvre le mandataire chargé de notifier le congé aux intimés, le curateur, investi de larges pouvoirs, a, selon toute vraisemblance, agi non seulement en son nom, mais encore en tant que représentant de la personne dans l'intérêt de laquelle la curatelle avait été établie. Quoi qu'il en soit, dans les circonstances particulières qui caractérisent la présente cause, le fait pour les intimés de se prévaloir de l'éventuel vice affectant le pouvoir de représentation du mandataire de la partie baillement ne paraît pas compatible avec les règles de la bonne foi. Il sied de rappeler, à cet égard, que le contrat de bail du 12 juin 1991, conclu avec les parents des intimés, a été signé par le seul recourant, agissant en son propre nom. Ainsi, à l'origine, l'épouse du recourant n'était pas partie à la relation de bail. Il est vrai qu'elle y a adhéré ipso jure une année plus tard, lorsque, par acte de donation du 20 mai 1992, son mari a cédé l'immeuble en cause à ses quatre enfants et s'en est réservé l'usufruit conjointement avec elle. Cependant, cette adhésion automatique de l'épouse à la relation de bail n'a pas entraîné une modification de la désignation de la partie baillement sur la formule préimprimée utilisée pour la conclusion du contrat de bail, si bien que le recourant a continué à y apparaître formellement comme le seul bailleur de l'appartement loué. Il a d'ailleurs été traité en tant que tel par les locataires en place, ce qui ressort du jugement de première instance où il est constaté que "la qualité

d'unique bailleur de X. _____ n'a jamais été mise en cause par les précédents locataires" (consid. 5, p. 6). Au décès du dernier de ceux-ci, ses deux héritiers, i.e. les intimés, sont entrés ex lege dans le rapport contractuel en qualité de colocataires. Or, à l'instar de leurs parents, ils ont, eux aussi, adopté un comportement donnant à penser qu'ils considéraient le recourant comme leur unique cocontractant. Preuve en sont les deux conventions de sous-location, versées au dossier cantonal, qu'ils ont signées les 15 mars et 31 octobre 2005, et dans le préambule desquelles ils déclarent vouloir obtenir l'autorisation du bailleur décrit par eux en ces termes: "(X. _____ représenté par B. Nicod S.A.)". Pourtant, en vertu de l'art. 970 al. 4 CC et de la présomption selon laquelle nul n'est censé ignorer la loi, les intimés ne pouvaient ignorer l'existence des deux usufruits inscrits en 1992 au registre foncier, non plus que l'incidence juridique de cet état de choses sur la qualité de partie bailleuse dans la relation contractuelle en cours. Au demeurant, lorsqu'ils ont saisi, en date du 4 juillet 2006, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les intimés ont dirigé leur requête contre le seul recourant, à l'exclusion de son épouse. Ils n'ont nullement mis en cause la qualité d'unique bailleur de l'intéressé et n'ont pas conclu à la nullité du congé litigieux, mais à son annulation sur la base de l'art. 271 al. 1 CO et, subsidiairement, à la prolongation du bail. En réalité, comme l'extrait du registre foncier qu'ils ont produit porte la date du 13 novembre 2006 et que la première audience de la Commission de conciliation avait eu lieu le 3 du même mois, les intimés ont sans doute appris à cette occasion l'existence de l'usufruit et, après s'être procuré ledit extrait, changeant de stratégie, ont conclu désormais principalement à la nullité de la résiliation du bail. Les intimés qui, à l'instar des précédents locataires, avaient toujours considéré le recourant comme leur unique cocontractant, et qui entendaient contester le congé parce qu'ils le jugeaient contraire aux règles de la bonne foi ou, à tout le moins, obtenir une prolongation de bail, ont ainsi tiré profit de la situation en se prévalant du défaut de représentation valable de l'un des deux cobailleurs pour conclure à la nullité du congé, après qu'ils avaient appris sans doute incidemment l'existence du double usufruit qu'ils étaient pourtant censés connaître depuis 1992. Replacé dans son contexte, semblable comportement ne mérite pas d'être protégé. C'est la conclusion à laquelle la Commission de conciliation et, après elle, le Tribunal des baux et loyers ont abouti, à juste titre. 1. Force est de constater, pour le surplus, que les intimés ne reprennent pas les autres arguments qu'ils avaient présentés devant les juridictions cantonales pour mettre en doute la validité du congé ou en obtenir l'annulation et qu'ils ont abandonné leur conclusion tendant à la prolongation du bail. Il n'y a donc pas lieu d'examiner ces questions (cf., ci-dessus, consid. 1.2 in fine). Cela étant, il convient d'annuler l'arrêt attaqué et de constater la validité du congé notifié le 7 juin 2006 aux intimés. Toutefois, comme ce congé a été donné pour un autre terme - le 30 septembre 2006 - que celui qui est indiqué dans le bail (31 juillet), il n'a produit effet, conformément à l'art. 266a al. 2 CO, que pour le prochain terme pertinent, soit le 31 juillet 2007. Pour le surplus, faisant application de l'art. 67 LTF, la Cour de céans inversera le chef du dispositif de l'arrêt cantonal relatif à l'émolument de 300 fr., qu'elle mettra à la charge solidaire des deux intimés. 1. Conformément aux art. 66 al. 1 et 5 LTF et 68 al. 2 et 4 LTF, ceux-ci seront, en outre, condamnés solidairement à payer les frais de la procédure fédérale ainsi qu'à verser une indemnité pour les dépens de leur adverse partie.

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (

art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées; à ce défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (cf. ATF 130 III 138 consid. 1.4). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

E. 2.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée, il y est mis fin, d'ordinaire, par une résiliation (art. 266a al. 1 CO), laquelle doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 626 ch. 1.2). Le congé donné par un bailleur à une pluralité de locataires doit être communiqué à l'ensemble d'entre eux, à peine de nullité. Le décès du locataire ne met en principe pas fin au contrat de bail; celui-ci continue avec les héritiers du locataire, qui assument les droits et obligations du défunt (art. 560 CC ; arrêt 4C.252/2005 du 6 février 2006 consid. 3 et les références, in SJ 2006 I p. 365). Ainsi, la résiliation du bail d'un locataire défunt qui n'est pas adressée à tous les héritiers de ce locataire est nulle (LACHAT, *op. cit.*, p. 638 ch. 6.6).

E. 2.2

Les deux intimés sont devenus colocataires du recourant, en 2004, à la suite du décès de leur mère. Aussi la résiliation du bail devait-elle être adressée à chacun d'eux. La Chambre d'appel constate, au considérant 3.3 de son arrêt, que le congé du 7 juin 2006 n'a été notifié qu'à Y._____, sans que l'autre locataire, à savoir Z._____, en ait été avisée. Elle en déduit la nullité du congé, conformément aux principes susmentionnés. La constatation formant la prémisse de ce raisonnement est arbitraire. Le recourant démontre la chose en produisant une copie de l'avis de résiliation adressé le 7 juin 2006 à Z._____ en personne, pièce déjà versée au dossier cantonal. En ne prenant pas en compte cet élément de preuve propre à modifier sa décision, la cour cantonale a violé l' art. 9 Cst. et sa constatation arbitraire a induit une application erronée des règles du droit fédéral touchant la résiliation du bail en cas de pluralité de locataires. Par conséquent, le motif invoqué par les juges d'appel ne leur permettait pas de conclure à la nullité du congé litigieux. Les intimés le reconnaissent d'ailleurs expressément dans leur réponse au recours. Ils soutiennent, toutefois, que la résiliation du bail était entachée de nullité pour un autre motif, ce qu'il convient d'examiner. 1. Selon les intimés, le congé en cause serait nul pour n'avoir été notifié qu'au nom de l'un des deux cobailleurs.

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