

# **BGer 4A\_674/2014 vom 19. Februar 2015**

Bundesgericht, 2015-02-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_674\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_674_2014)

FR: TF 4A\_674/2014 du 19 février 2015

IT: TF 4A\_674/2014 del 19 febbraio 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

A teneur de l' art. 64 al. 1 et 2 LTF , le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie lorsque celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec (al. 1). Il attribue un avocat à cette partie si la sauvegarde de ses droits le requiert; l'avocat perçoit une indemnité appropriée à verser par la caisse du tribunal (al. 2).

Les frais de la procédure du recours en matière civile - frais judiciaires et honoraires d'avocat - peuvent être évalués à 4'500 francs. D'après les indications qu'ils ont fournies, les recourants jouissent de revenus mensuels au total d'environ 4'900 fr. et assument des dépenses mensuelles d'environ 4'300 fr., y compris le minimum vital pour un couple marié (1'700 fr.), assumant l'entretien d'un enfant de moins de dix ans (400 fr.). La différence de 600 fr. permet de financer cette procédure en moins d'une année. Dans ces conditions, les recourants disposent de ressources suffisantes et ne peuvent donc pas obtenir l'assistance judiciaire devant le Tribunal fédéral.

### **E. 2**

Le recours est dirigé contre une décision rejetant une requête d'effet suspensif. Ce prononcé n'a pas terminé l'instance introduite devant le Tribunal cantonal; il est au contraire incident aux termes de l' art. 93 al. 1 LTF . La recevabilité du recours en matière civile ou d'un recours constitutionnel subsidiaire suppose que ledit prononcé soit de nature à causer un préjudice irréparable aux termes de l' art. 93 al. 1 let. a LTF .

Selon la jurisprudence, un préjudice irréparable n'est réalisé que lorsque la partie recourante subit un dommage qu'une décision favorable sur le fond ne fera pas disparaître complètement; il faut en outre un dommage de nature juridique, tandis qu'un inconvénient seulement matériel, résultant par exemple d'un accroissement de la durée et des frais de la procédure, est insuffisant ( ATF 137 III 380 consid. 1.2.1 p. 382; 134 III 188 consid. 2.2 p. 191; 133 III 629 consid. 2.3.1 p. 632).

L' art. 13 Cst. garantit notamment le respect du domicile. Pendant la durée du bail à loyer et dans les locaux d'habitation concernés, les recourants ont établi un domicile ainsi protégé. Il se justifie d'admettre qu'en principe, cette protection se prolonge aussi longtemps que la défenderesse n'a pas obtenu la confirmation définitive, par les autorités judiciaires, de son droit d'obtenir une évacuation forcée. En l'état de la cause, l'exécution de cette évacuation porterait atteinte à l'intégrité du domicile, et cette atteinte ne serait pas entièrement réparée par une décision annulant l'ordonnance du Juge de paix. Les recourants se trouvent donc effectivement menacés d'un préjudice juridique irréparable.

### **E. 3**

Dans les affaires pécuniaires concernant le droit du bail à loyer, le recours en matière civile est recevable à condition que la valeur litigieuse s'élève à 15'000 fr. au moins ( art. 74 al. 1 let. a LTF ); lorsque les conclusions pertinentes ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral apprécie la valeur litigieuse ( art. 51 al. 2 LTF ).

Dans les contestations portant sur la restitution de locaux occupés par l'une des parties, la valeur litigieuse correspond à celle de l'usage de ces locaux pendant le laps à prévoir jusqu'au moment où l'évacuation forcée pourra être exécutée par la force publique (arrêts 4A\_178/2012 11 du avril 2012, consid. 2; 4A\_574/2011 du 24 novembre 2011, consid. 1.1). En l'occurrence, la valeur de cet usage peut être présumée égale au loyer convenu entre les parties; la durée à prendre en considération est en revanche difficile à évaluer. Il n'est cependant pas nécessaire de s'attarder au calcul de la valeur litigieuse parce que le recours en matière civile peut, si nécessaire et si les conditions de recevabilité correspondantes sont satisfaites, être converti en recours constitutionnel ( ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382).

Le refus de l'effet suspensif est une décision portant sur des mesures provisionnelles aux termes de l' art. 98 LTF ( ATF 137 III 475 consid. 2 p. 477; 134 II 192 consid. 1.5 p. 196/197); il s'ensuit que le recours en matière civile n'est de toute manière recevable, le cas échéant, que pour violation des droits constitutionnels.

#### **E. 4**

Les recourants invoquent la protection contre l'arbitraire conférée par l' art. 9 Cst. Une décision est contraire à cette disposition constitutionnelle lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; il faut encore que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Il ne suffit d'ailleurs pas non plus qu'une solution différente de celle retenue par l'autorité cantonale puisse être tenue pour également concevable ou apparaisse même préférable ( ATF 140 III 157 consid. 2.1 p. 168; 139 III 334 consid. 3.2.5 p. 339; 138 I 305 consid. 4.3 p. 319).

#### **E. 5**

Le Tribunal cantonal est saisi d'un recours régi par les art. 319 et ss CPC, en règle générale dépourvu d'effet suspensif selon l' art. 325 al. 1 CPC . Le juge délégué à l'instruction peut donner effet suspensif au recours par une décision spécifique que prévoit l' art. 325 al. 2 CPC . Cette décision dépend d'une pesée des intérêts en présence; le juge peut notamment prendre en considération l'issue présumable de la procédure de recours (cf. ATF 134 II 192 consid. 2.4 p. 200, concernant une disposition légale similaire). En l'occurrence, le juge délégué retient que les moyens soulevés à l'encontre de l'ordonnance du Juge de paix sont à première vue mal fondés.

#### **E. 6**

Le congé daté du 5 décembre 2013 n'a semble-t-il pas été notifié à l'époux A.\_\_\_\_\_, alors qu'il aurait dû l'être en vertu de l' art. 266n CO parce que cet époux est le conjoint de l'une des deux locataires et que l'appartement servait de logement à la famille. Ce vice entraînait en principe la nullité du congé selon l' art. 266o CO . On observe toutefois que ce même vice n'a en aucune manière empêché l'époux non locataire d'exercer le droit de

contester le congé qui lui appartenait à teneur de l' art. 273a al. 1 CO , puisqu'il a concouru aux deux requêtes de conciliation datées du 12 et du 26 décembre 2013. Or, l' art. 266n CO n'a pas de finalité autre que mettre le conjoint qui n'est pas locataire en mesure d'exercer ce droit ( ATF 140 III 491 consid. 4.2.4 p. 495; 139 III 7 consid. 2.3.2 p. 12). Il apparaît donc d'emblée que la nullité prévue par l' art. 266o CO est invoquée abusivement, alors que ladite finalité s'est entièrement réalisée. Il n'est pas nécessaire d'examiner l'incidence que la nullité du congé aurait pu avoir, le cas échéant, sur la transaction qui a plus tard reconnu la validité de ce même congé.

#### **E. 7**

La validité de la transaction conclue le 18 février 2014 est contestée au regard de l' art. 273a al. 2 CO . Cette disposition vise notamment les transactions judiciaires par lesquelles le locataire se satisfait d'une prolongation du contrat de bail à loyer et renonce à contester la validité d'un congé signifié par le bailleur ( Peter Burkhalter et al., *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n° 5 ad art. 273a CO ). Une pareille transaction entraîne à terme la perte du logement familial; c'est pourquoi elle nécessite, outre l'accord des parties au contrat, celui du conjoint du locataire. Dans les rapports entre bailleur et locataire, la protection contre les congés est ainsi coordonnée avec la protection du logement familial prévue dans les rapports entre époux par l' art. 169 al. 1 CC . L'autorité de conciliation ne peut pas valider la transaction et clore la procédure si le locataire est marié et que son conjoint non locataire, habitant lui aussi le logement loué, n'est pas présent ou refuse son propre consentement; la transaction validée en méconnaissance des droits du conjoint est nulle de plein droit (Peter Higi, *Die Miete*, in *Commentaire zurichois*, 4e éd., 1995, n° 27 ad art. 273a CO ).

A l'instar d'un jugement entaché de nullité (Lorenz Droese, in *commentaire bâlois*, 2e éd., n° 22 ad art. 335 CPC ; Franz Kellerhals, in *Commentaire bernois*, n° 26 ad art. 335 CPC ), une transaction nulle est insusceptible d'exécution forcée selon les art. 335 et ss CPC.

La nullité de la transaction est opposable au bailleur aussi lorsque celui-ci, le cas échéant, a ignoré de bonne foi que le locataire est marié ou que les locaux loués servent au logement de la famille ( ATF 118 II 489 consid. 2 p. 491 in initio; 115 II 361 consid. 4b p. 364, relatifs à l' art. 169 al. 1 CC ; arrêt 4C.441/2006 du 23 mars 2007, consid. 5, relatif aux art. 266n et 266o CO ). En l'espèce, de toute manière, les deux requêtes de conciliation mentionnaient clairement que le locataire était mariée et que les époux habitaient l'appartement; la situation de fait ne pouvait donc guère rester inaperçue de la Commission de conciliation, et aussi de la bailleresse en tant que celle-ci a reçu notification des requêtes conformément à l' art. 202 al. 3 CPC .

A. \_\_\_\_\_, conjoint non locataire, n'a pas pris part à la transaction du 18 février 2014, de sorte que, en l'état de la cause, cet accord paraît nul et insusceptible de fonder une ordonnance d'exécution forcée. Dans ce contexte de fait et de droit, le pronostic du juge délégué relatif aux perspectives de succès des moyens soulevés contre l'ordonnance du Juge de paix se révèle indéfendable, donc contraire à l' art. 9 Cst. L'épouse locataire ne semble pas avoir « déjà épuisé ses droits selon un jugement entré en force », d'après les termes de l'ordonnance attaquée; elle semble plutôt avoir renoncé à ses droits par une transaction que la loi frappe de nullité. Il s'impose donc d'accueillir le recours formé devant le Tribunal fédéral et de réformer cette ordonnance pour donner effet suspensif au recours cantonal.

#### **E. 8**

A titre de partie qui succombe, l'intimée doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels ses adverses parties peuvent prétendre.

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