

BGer 4C.37/2001 vom 30. Mai 2001

Bundesgericht, 2001-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.37_2001

FR: TF 4C.37/2001 du 30 mai 2001

IT: TF 4C.37/2001 del 30 maggio 2001

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

a) Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 126 I 81 consid. 1, 207 consid. 1; 126 III 274 consid. 1; 125 III 461 consid. 2). En l'espèce, les conclusions des recourants ne tendent qu'à l'annulation de la décision attaquée. Ces conclusions sont recevables, car s'il admettait les moyens des recourants, le Tribunal fédéral ne serait pas à même de réformer l'arrêt déferé, faute de constatations permettant de vérifier la conformité aux règles de la bonne foi du motif de congé allégué par la bailleresse. b) Devant la Chambre d'appel, les demandeurs ont repris leur conclusion tendant à l'annulation du congé. Dans une contestation de cette nature, la valeur litigieuse se calcule en fonction de la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été (arrêt du 16 avril 1997, consid. 2a, publié in: SJ 1997 p. 493; arrêt du 11 octobre 1994 dans la cause 4C.29/1994, consid. 3; ATF 111 II 384 consid. 1 p. 386). In casu, si le congé signifié pour le 31 décembre 1998 devait être annulé, une nouvelle résiliation ne pourrait pas intervenir dans un délai inférieur à trois ans (art. 271a al. 1 let . e CO). Le loyer annuel versé à la bailleresse étant de 24 556 fr., la limite de 8000 fr. ouvrant la voie de la réforme (art. 46 OJ) est donc largement dépassée. c) Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2 e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 126 III 161 consid. 2b, 189 consid. 2a, 370 consid. 5; 125 III 305 consid. 2e). Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ ; ATF 126 III 59 consid. 2a; 119 II 353 consid. 5c/aa). Dans la mesure où un recourant présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'y a pas lieu d'en tenir compte. Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let . c OJ). L'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité cantonale ne peut être remise en cause (ATF 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a). Si le Tribunal fédéral ne saurait aller au-delà des conclusions des parties, lesquelles ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b in fine OJ), il n'est lié ni

par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par ceux de la décision cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 126 III 59 consid. 2a; 123 III 246 consid. 2).

E. 2

Dans un premier moyen, les recourants invoquent une violation de l' art. 274f al. 1 CO . Ils allèguent que ni cette disposition, ni d'ailleurs aucune autre, n'oblige, à peine d'irrecevabilité, des colocataires à impliquer devant l'autorité judiciaire un autre colocataire qui a obtenu satisfaction devant l'autorité de conciliation. Le droit cantonal, en particulier l' art. 427 LPC gen. , ne contiendrait pas non plus d'exigence à ce sujet. Les recourants prétendent qu'ils ont valablement saisi le juge au sens de la disposition de droit fédéral susrappelée par demande écrite du 16 septembre 1999. Pour ne pas l'avoir reconnu, la Chambre d'appel aurait transgressé le droit fédéral. a) Le moyen est irrecevable en tant qu'il vise l'application du droit cantonal de procédure, dont la censure n'incombe pas au Tribunal fédéral en instance de réforme (art. 43 al. 1 OJ a contrario). b) Le droit fédéral a conféré aux autorités de conciliation le pouvoir de rendre des décisions sur les litiges relatifs à la contestation du congé et à la prolongation du bail (art. 273 et 274a al. 1 let . c CO). Selon les art. 273 al. 5 et 274f al. 1 CO, la décision de l'autorité de conciliation devient définitive si la partie qui a succombé ne saisit pas le juge dans les 30 jours. Si le litige n'est pas porté par l'une des parties devant le juge dans le délai prévu, la décision de l'autorité de conciliation acquiert force de chose jugée (ATF 124 III 21 consid. 2b p. 24). aa) Le contrat de bail ayant pour objet l'appartement a été initialement conclu entre la défenderesse et D._____, père de la demanderesse. Le 2 mai 1988, l'épouse de D._____, dame D._____, est devenue cotitulaire du contrat. Les époux D._____ étaient donc les colocataires d'un bail commun (gemeinsame Mietvertrag; cf. sur cette notion SVIT-Kommentar, Mietrecht II, n. 2 ad art. 253 CO ; Roger Weber, Der gemeinsame Mietvertrag, thèse Zurich 1993, p. 88; Jacques Micheli, Les colocataires dans le bail commun, p. 3, in: 8e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994). Le 15 septembre 1995, D._____ est décédé. Les héritières du défunt, à savoir son épouse dame D._____ et sa fille dame T._____, ont alors acquis de plein droit les droits et obligations découlant du bail en question (art. 560 CC). La succession n'ayant pas été partagée, lesdites héritières, qui forment une communauté héréditaire, doivent disposer en commun des biens qui dépendent de la succession (art. 602 al. 1 et 2 CC), en vertu d'une décision unanime (art. 653 al. 2 CC). Comme elles n'ont pas usé de la faculté conférée par l' art. 266i CO de résilier le contrat pour le prochain terme légal, elles ont pris automatiquement la place du de cujus dans la relation contractuelle qu'il avait nouée avec la défenderesse. Dès ce moment, les colocataires du bail commun étaient donc, d'une part, le colocataire survivant, à savoir dame D._____, et, d'autre part, l'hoirie de D._____ formée de la même dame D._____ et de dame T._____. bb) La question de savoir si les colocataires doivent agir en commun pour requérir, en application des art. 271 et 271a CO , l'annulation du congé, ou la prolongation du bail (art. 272 CO), fait l'objet d'une controverse doctrinale. Pour Hans Schmid (Der gemeinsame Mietvertrag, RSJ 1991, p. 376/377), le bail commun crée un rapport de droit uniforme constituant un tout pour les colocataires, lesquels ne peuvent exercer ces actions que conjointement. Peter Higi (Commentaire zurichois, n. 33 ad art. 273 CO et n. 73 ad art. 272 CO) est d'avis que lesdites actions n'appartiennent qu'à l'ensemble des locataires, lesquels ont, en vertu du droit fédéral, le statut procédural de consorts nécessaires. Les auteurs du SVIT-Kommentar (op. cit. , n. 10 ad art. 273 CO) reprennent l'opinion de Higi, sans plus ample explication. En revanche, Roger Weber (op. cit. , p. 188 en haut) soutient que les actions en cause peuvent émaner d'un seul des

colocataires en raison du but de protection sociale qu'ont les normes prévoyant l'annulabilité des congés abusifs; dès l'instant où l' art. 273a al. 1 CO octroie un tel droit d'action à un tiers, soit le conjoint du locataire d'une chose louée servant de logement à la famille, poursuit cet auteur, ce droit doit a fortiori revenir à une partie contractante au contrat de bail. Le même auteur, avec Peter Zihlmann, a repris cette thèse dans le Commentaire bâlois, 2e éd., en précisant que les règles de la consorité nécessaire obligent toutefois le locataire agissant seul à impliquer son colocataire dans le procès (n. 3 ad art. 273a CO). David Lachat (Le bail à loyer, p. 48 et la note 13) semble partager cette manière de voir, sans prendre clairement position, tout en relevant que la demande de constatation de la nullité d'un congé peut émaner d'un seul locataire. En l'occurrence, il n'est nul besoin de trancher ce débat d'idées. En effet, aucun des colocataires du bail commun n'a remis en cause la décision de l'autorité de conciliation du 16 août 1999 en saisissant valablement le Tribunal des baux et loyers dans le délai de 30 jours instauré par l' art. 274f al. 1 CO . Il est incontesté que dame D. _____, qui s'est déclarée satisfaite de l'engagement pris par la bailleuse devant l'autorité de conciliation de conclure avec elle seule, aux mêmes conditions, un nouveau bail portant sur le même logement, n'a pas agi devant l'autorité judiciaire. Quant aux hoirs de D. _____ (dame D. _____ et sa fille dame T. _____), ils n'ont pas procédé tous ensemble ou par l'intermédiaire d'un représentant (art. 602 al. 3 CC). Certes, un membre de l'hoirie, à savoir dame T. _____, a ouvert action dans le délai fixé par l' art. 274f al. 1 CO . Mais un indivis ne peut agir séparément pour la succession qu'à titre exceptionnel, ainsi s'il y a urgence ou s'il convient de liquider un litige portant sur un contrat conclu entre cohéritiers, auquel cas, d'ailleurs, tous les intéressés au contrat doivent être impliqués dans le procès, en qualité de demandeurs ou de défendeurs (ATF 125 III 219 consid. 1a et 1b; ATF 121 III 118 consid. 3). Or, il ne résulte pas de l'état de fait déterminant (art. 63 al. 2 OJ) que la demanderesse puisse invoquer l'urgence pour avoir agi en septembre 1999 individuellement au nom de la communauté héréditaire. Les recourants ne prétendent du reste pas que les intérêts de la communauté devaient être sauvegardés provisoirement. Enfin, le bail litigieux ne lie pas des héritiers entre eux, mais une hoirie en qualité de cotitulaire d'un bail commun conclu avec un tiers, de sorte qu'il ne se justifie aucunement de déroger au principe de l'unanimité. cc) La circonstance que l'époux de dame T. _____, le recourant T. _____, ait ouvert action conjointement avec la demanderesse ne change rien à l'affaire. L' art. 273a al. 1 CO dispose que lorsque la chose louée sert de logement à la famille, le conjoint du locataire peut aussi contester le congé, demander la prolongation du bail et exercer les autres droits du locataire en cas de congé. Il s'agit là de la capacité, pour le conjoint non titulaire du contrat, de faire valoir en son propre nom les droits qui appartiennent à l'époux locataire (Prozessstandschaft; Higi, op. cit. , n. 14 ad art. 273a CO ; Roger Weber/Peter Zihlmann, op. cit. , n. 1 ad art 273a CO). Mais l'époux non locataire n'a pas plus de droit que l'époux signataire du bail (Higi, op. cit. , n. 12 ad art. 273a CO , p. 334). En l'espèce, la demanderesse, comme on l'a vu, ne pouvait exercer les droits découlant du bail qu'en commun avec dame D. _____. Au vu de ce qui précède, le recourant n'a donc pas pu faire valoir seul au nom de son épouse des droits dont celle-ci n'était à même de disposer qu'en consorité avec sa mère de par le droit matériel fédéral. Le moyen pris d'une violation de l' art. 274f al. 1 CO doit être rejeté.

E. 3

Les recourants estiment que les magistrats cantonaux ont enfreint l' art. 274d al. 1 CO . En déclarant irrecevable la demande des recourants au motif que celle-ci ne serait pas dirigée

contre l'un des colocataires, la Chambre d'appel aurait contrevenu au principe de la force dérogatoire du droit fédéral. a) A teneur de l' art. 274d al. 1 CO , les cantons prévoient une procédure simple et rapide pour les litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux. Il ne s'agit pas d'une norme du droit fédéral directement applicable en ce sens qu'elle n'indique pas quelles sont les exigences d'une telle procédure, ce qui laisse une relative liberté aux cantons (cf. Higi, op. cit. n. 19 ad art. 274d CO ; SVIT-Kommentar, op. cit. , n. 3 ad art. 274d CO). Les recourants ne précisent pas en quoi le droit cantonal genevois serait incompatible avec les principes de simplicité et de rapidité posés par la législation fédérale. Le moyen, en tant qu'il a trait à l' art. 274d al. 1 CO , est ainsi irrecevable, faute de motivation (art. 55 al. 1 let . c OJ). b) La violation du principe de la force dérogatoire du droit fédéral peut être sanctionnée par le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme interjeté dans un cas concret par celui qui la subit (ATF 119 II 183 consid. 5a). En l'espèce, la demande en annulation du congé, subsidiairement en prolongation du bail, déposée par les recourants devant l'autorité judiciaire a été déclarée irrecevable pour des motifs déduits du droit au fond, à savoir que les demandeurs n'avaient pas la qualité pour agir. Cette question relevant du droit matériel, et nullement du droit procédural (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a), le principe de la primauté du droit fédéral ne saurait avoir été enfreint.

E. 4

Les recourants soutiennent que si le premier juge avait nourri des doutes quant à la recevabilité de la demande parce qu'elle ne mettait pas en cause l'un des colocataires, il aurait dû interpellé les parties à ce sujet. Pour avoir confirmé la décision de ce magistrat, la cour cantonale aurait violé l' art. 274d al. 3 CO . L' art. 274d al. 3 CO prescrit au juge d'établir d'office les faits et d'apprécier librement les preuves, les parties devant lui soumettre toutes les pièces nécessaires à trancher le litige. Il pose le principe d'une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constitue cependant pas une maxime officielle absolue. Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter. La maxime inquisitoriale sociale ne modifie pas le fardeau de la preuve, ni ne dispense les parties de proposer des moyens de preuve; elle n'oblige pas le juge à étendre l'administration des preuves à bien plaider, lorsqu'une partie renonce à étayer ses assertions (ATF 125 III 231 consid. 4a et les références doctrinales). La maxime inquisitoriale sociale ne limite toutefois pas le droit des parties de disposer elles-mêmes de l'objet du litige (Higi, op. cit. , n. 67 ss ad art. 274d CO ; SVIT-Kommentar, op. cit. , n. 18 ad art. 274d CO , p. 1000). Dès l'instant où ce sont les plaideurs qui fixent à leur gré le cadre du litige conformément à la maxime de disposition, le juge ne saurait intervenir dans l'instance en contraignant un colocataire qui s'est accommodé de la décision de l'autorité de conciliation à prendre des conclusions contre le bailleur. Le moyen est privé de tout fondement.

E. 5

A titre subsidiaire, les recourants allèguent que le premier juge a corrigé l'irrégularité de la demande en convoquant toutes les parties initiales, y compris dame D._____, lors de sa première audience du 16 novembre 1999. La critique, qui repose entièrement sur un fait de procédure qui n'a pas été constaté par la cour cantonale (art. 63 al. 2 OJ), est irrecevable.

E. 6

Il suit de là que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et l'arrêt attaqué confirmé. Vu l'issue du recours, les frais et dépens doivent être mis solidairement à la charge des recourants qui succombent (art. 156 al. 1 et 7 et 159 al. 1 et 5 OJ).

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