

VD_FINDINFO HC / 2016 / 95 vom 21. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___95

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 95 du 21 janvier 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 95 del 21 gennaio 2016

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION, COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE, COLOCATAIRE, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE, HÉRITIER, BAIL COMMUN, CONSORITÉ | 560 CC, 602 CC, 266i CO

Erwägungen

E. 1.1

Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel peut être interjeté contre une décision incidente de première instance lorsque, s'agissant d'une affaire patrimoniale, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La décision est incidente selon l'art. 237 al. 1 CPC, lorsqu'elle tranche une question – telle que la recevabilité de la demande – qui pourrait entraîner la fin du procès s'il était statué en sens contraire (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 9 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, l'appel est dirigé contre une décision – rendue dans le cadre d'une cause patrimoniale d'une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. – déclarant la demande du 20 février 2015 recevable et constatant que les demandeurs possèdent la légitimation active, à savoir contre une décision incidente. Il a été déposé dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC) auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 173.01]). Interjeté par une partie qui y a intérêt (art. 59 a. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3.1

Selon l'art. 70 CPC, qui traite de la consorité nécessaire, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnés conjointement (al. 1). Les actes de procédure accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception des déclarations de recours (al. 2). Ainsi, toute remise en cause d'une décision ne peut être valablement opérée si les consorts n'agissent pas

(séparément ou non) tous en temps utile (Jeandin, op. cit., n. 14 ad art. 70).

E. 3.2

L'appelant conteste qu'un membre de la communauté héréditaire puisse agir seul en annulation du congé en assignant, aux côtés du bailleur, le ou les membres de l'hoirie qui n'entendent pas s'opposer au congé. Il soutient que la consorité active nécessaire des hoirs constituerait un principe fondamental du droit successoral et que la jurisprudence exposée à l'ATF 140 III 598 ne serait, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, pas applicable, compte tenu des différences fondamentales existant entre un colocataire et l'héritier d'un locataire.

E. 3.3.1

La consorité (matérielle) nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble. Sous sa forme active, elle est réalisée lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice. Sont ainsi consorts nécessaires les membres d'une communauté du droit civil – telle que la société simple – qui sont ensemble titulaires d'un même droit. Il y a aussi consorité nécessaire en cas d'action formatrice, soit lorsque l'action tend à la création, la modification ou la dissolution d'un droit ou d'un rapport de droit déterminé touchant plusieurs personnes (ATF 140 III 598 consid. 3.2). Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat. La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. En tant qu'elle est propre à influencer sur un rapport de droit déterminé, la demande en annulation de la résiliation se présente donc comme une action formatrice. En cas de pluralité de parties, une action formatrice ne peut pas conduire à un jugement qui n'aurait force qu'entre certains intéressés, par exemple le bailleur et l'un des colocataires. C'est dire que les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (ATF 140 III 598 consid. 3.2). Les consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble (cf. art. 70 al. 1 CPC). Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée. Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. En particulier, la présence de tous les consorts comme demandeurs ou comme défendeurs n'est pas toujours exigée; la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre, notamment dans les actions formatrices (ATF 140 III 598 consid. 3.2). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (ibidem). On peut aussi considérer que la protection contre les congés constitue un droit social qui trouve sa source dans la protection de la personnalité du colocataire (Jacquemoud-Rossari, *Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun*, CdB 1999 p. 105). Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action formatrice implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2).

E. 3.3.2

A son considérant 2.3 non publié, l'arrêt ATF 140 III 598 a laissé ouverte la question de savoir si un membre de l'hoirie pouvait agir seul en contestation de la résiliation, dès lors qu'il était colocataire, indépendamment de son statut de membre de la communauté héréditaire de l'autre colocataire. La question doit être résolue par l'affirmative, pour les raisons suivantes. Le décès du locataire ne met pas fin au contrat de bail, sauf clause contraire des parties (cf. ATF 115 II 258 consid. 3a et, entre autres, Peter Higi, Zürcher Kommentar, 4 e éd. 1995, n° 13 ad art. 266i CO; Jean Guinand, Décès du bailleur, décès du locataire, quelles conséquences?, in 7 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1992, p. 3 n. 5 et p. 11 n. 32 s.). Le contrat se poursuit avec les héritiers du locataire, qui reprennent les droits et obligations du défunt (art. 560 CC; arrêt 4C.252/2005 du 6 février 2006 consid. 3 et les auteurs cités, in SJ 2006 I 365; ATF 80 I 312 consid. 2 p. 315). Au moment du décès du locataire originel, ses héritiers deviennent donc colocataires (TF 4A_258/2014 du 8 juillet 2014 consid. 1.2). De manière générale, la doctrine expose d'ailleurs que la colocation peut résulter d'une relation de couple, de la qualité de membre d'une hoirie ou d'une société simple (Bohnet/Dietschy, CPra-Bail, n. 24 ad art. 253 CO; Micheli, Les colocataires dans le bail commun, in 8 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1994, p. 4; Jacquemoud Rossari, op. cit., CdB 1999 p. 98).

E. 3.3.3

Au vu de ce qui précède, les critiques de l'appelant relatives aux différences fondamentales entre un colocataire et l'héritier d'un locataire sont vaines. En réalité, il n'y a pas de différence à faire, dès lors qu'à la suite du décès de la locataire originelle, ses trois enfants sont, en qualité d'héritiers, devenus immédiatement et de par la loi parties au contrat de bail (cf. art. 560 CC et 266i CO) et, partant, colocataires de l'appartement (TF 4A_258/2014 du 8 juillet 2014 précité consid. 1.2). Il en découle que chacun d'eux a un droit individuel à contester le congé, indépendamment de la position des autres colocataires et quelles que soient les règles qui régissent, sur le plan interne, la communauté des locataires (Jacquemoud Rossari, op. cit., CdB 1999 p. 105; Weber, Der gemeinsame Mietvertrag, Thèse Zurich, 1993, pp. 187-188). Ce besoin de protection sociale de chaque colocataire et de protection de la personnalité qui en résulte (consid. 3.3.1 supra) n'est pas différent en cas de colocation résultant d'une hoirie ou d'une société simple. L'héritier, qui en l'espèce était déjà occupant de l'appartement en question, bien que non titulaire du bail, peut avoir un intérêt évident à la poursuite du bail. Que la colocation résulte de la loi ou d'un contrat choisi par les parties n'y change rien. Si l'on admet un tel droit individuel, les règles internes de la communauté dont font partie les colocataires, notamment celles relatives à la désignation d'un représentant de la communauté héréditaire (art. 602 al. 3 CC), ne sont pas davantage déterminantes. L'argument selon lequel il serait choquant d'imposer la poursuite d'un bail à un cohéritier qui n'a jamais choisi d'être partie au bail en question n'est pas décisif, dès lors que c'est la loi qui fait des héritiers des colocataires et crée ainsi une certaine communauté de destin entre eux. Au demeurant, du fait de son inclusion dans la procédure comme partie intimée, le cohéritier qui ne souhaite pas poursuivre la relation de bail pourra sauvegarder ses intérêts. Il s'ensuit que les intimés étaient légitimés à contester seuls le congé, en assignant leur sœur cohéritière en qualité de défenderesse, aux côtés de la partie bailleuse. Le grief est donc mal fondé et doit être rejeté.

E. 4.1

Se plaignant d'une constatation erronée des faits sur plusieurs points (cf. consid. 4.3 infra) et invoquant une violation du droit (cf. consid. 4.4 infra), l'appelant soutient, en substance,

que les intimés ne disposaient pas des pouvoirs nécessaires pour représenter la communauté héréditaire pour la contestation de la résiliation, faute d'avoir immédiatement requis la désignation d'un représentant et d'avoir obtenu l'accord de leur sœur.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 602 al. 3 CC, à la demande de l'un des héritiers, l'autorité compétente peut désigner un représentant de la communauté héréditaire jusqu'au moment du partage. S'ils sont plusieurs, les héritiers forment une indivision ; ils sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession, sauf les droits de représentation et d'administration réservés par le contrat ou la loi (art. 602 al. 1 et 2 CC). C'est pourquoi ils ne sauraient en principe agir séparément pour la succession. Ils ne peuvent procéder en règle générale que tous ensemble ou, sinon, par l'intermédiaire d'un représentant (art. 602 al. 3 CC), d'un exécuteur testamentaire (art. 518 CC) ou d'un administrateur officiel (art. 554 CC). D'après la doctrine et la jurisprudence, une exception n'est possible qu'en cas d'urgence. L'intervention rapide peut notamment être nécessaire pour sauvegarder des droits attachés à l'observation d'un délai ou pour empêcher la réalisation d'un dommage (Guinant/Stettler/Leuba, Droit des successions, 6 e éd. 2005, n. 429, p. 206). On présume d'ailleurs que les héritiers qui ne peuvent s'appuyer sur le consentement de leurs cohéritiers agissent au nom de tous ou de la communauté héréditaire (ATF 125 III 219 consid. 1a). Si un héritier refuse de consentir à un acte juridique portant sur un bien successoral, il faut désigner un représentant des héritiers conformément à l'art. 602 al. 3 CC, à charge pour celui-ci de prendre une décision appropriée (ATF 125 III 219 consid. 1c et la référence citée).

E. 4.3

L'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits, en tant que le jugement attaqué ne retient pas que K. _____ a, par courrier adressé à l'avocat Micheli le 1^{er} juillet 2014, affirmé avoir informé son frère, C.D. _____, de son refus de contester la résiliation du bail le 9 mai 2014 déjà, refus qu'elle a confirmé au conseil des intimés à la mi-juin 2014. Le jugement ne cite que partiellement la lettre du 1^{er} juillet 2014, en retenant que K. _____ a écrit à l'avocat Micheli qu'elle n'avait pas signé de procuration pour qu'il la représente et qu'elle était opposée à la procédure de contestation de résiliation du bail (jugt, p. 3). Il résulte en réalité de ce courrier (bordereau des pièces produites par K. _____ le 11 mars 2015) que la prénommée a rapidement, soit dans le courant du mois de mai, informé son frère C.D. _____ qu'elle ne signerait pas la procuration qui lui avait été transmise quelques jours auparavant. On ne sait en revanche pas si elle a alors clairement indiqué à son frère qu'elle était opposée à contester la résiliation du bail. Dans ce même courrier, elle a également indiqué qu'elle avait déjà fait part au mandataire de ses frères de son refus de participer à la procédure dans le cadre d'un entretien téléphonique qui avait eu lieu à la mi-juin et a alors expressément confirmé qu'elle était opposée à toute prolongation du bail de l'appartement dont était titulaire sa défunte mère, l'intérêt de l'hoirie étant de mettre un terme au plus vite à ce contrat. Il se justifie donc de compléter l'état de fait en tenant compte des éléments précités (lettre C/2 s supra). L'appelant conteste en outre que K. _____ ait valablement participé à toute la procédure de conciliation (jugt, p. 8, consid. III/b in initio), puisqu'elle n'était pas représentée par un conseil lors de cette procédure et qu'elle n'a donc pas pu valablement contester la résiliation en question. S'il est vrai, comme l'indique l'appelant, que l'avocat Micheli a, malgré le refus de la prénommée de signer la procuration, déposé une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de

baux à loyer au nom de C.D._____, B.D._____ et K._____, il a ensuite très rapidement réagi au courrier du 1^{er} juillet 2014 que lui a adressé cette dernière, puisqu'il a déposé, le 7 juillet 2014, pour C.D._____ et B.D._____ contre K._____ une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles tendant à la désignation d'un représentant de la communauté héréditaire avec pour mission particulière de représenter les parties dans la procédure pendante devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Par décision du 7 octobre 2014, cette dernière a suspendu la cause jusqu'à décision connue quant à la désignation d'un représentant de la communauté héréditaire. Par arrêt du 15 janvier 2015, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a réformé l'ordonnance précitée en ce sens qu'elle a annulé la suspension de la cause ordonnée. En date du 10 novembre 2014, l'avocat Micheli a informé la Commission de conciliation en matière de baux à loyer que K._____ n'était plus co-requérante avec ses deux frères, mais devait figurer comme partie intimée, à côté de J._____. Ainsi, cette dernière a passé de partie demanderesse à partie défenderesse et ce alors que la procédure était toujours pendante devant la Commission de conciliation, celle-ci ayant, par décision du 22 janvier 2015, constaté l'échec de la conciliation et délivré aux demandeurs C.D._____ et B.D._____ une autorisation de procéder contre les défendeurs J._____ et K._____. Il résulte ainsi de l'état de fait du jugement, complété par les éléments ci-dessus, que l'héritière K._____ a bel et bien participé à toute la procédure de conciliation, tout d'abord en qualité de requérante, puis d'intimée. Autre est la question – examinée ci-après (consid. 4.4) – de savoir si elle y a participé « valablement », question qui relève du droit et non des faits, si bien que le Tribunal des baux n'a pas procédé à une constatation inexacte des faits sur ce point.

E. 4.4

L'appelant conteste que les intimés aient entrepris sans désemparer les démarches nécessaires à la désignation d'un mandataire de l'hoirie. Il considère également que les intimés, en acceptant que le représentant de la communauté héréditaire ne pût représenter l'hoirie dans la procédure litigieuse, auraient alors implicitement accepté que leur action pût être déclarée « irrecevable », faute de qualité pour agir. Il y a tout d'abord lieu de relever que l'hoirie avait un délai légal à respecter, que la volonté de K._____ n'était pas absolument claire et que la désignation d'un représentant de l'hoirie ne pouvait intervenir à si bref délai. C'est donc à juste titre que les deux intimés ont agi pour l'ensemble des héritiers, en indiquant notamment leur sœur comme requérante, en raison de l'urgence induite par le respect du délai légal de l'art. 273 al. 1 CO. Par la suite, les requérants ont ouvert une action tendant à la désignation d'un représentant de l'hoirie. La question de savoir si ces derniers ont tardé ou non à entreprendre ces démarches est dénuée de pertinence, dès lors qu'une telle procédure était de toute manière superflue, K._____ pouvant être attrait au procès comme partie défenderesse dès le moment où elle avait exprimé son désaccord avec ses cohéritiers sur la question de la résiliation du bail (consid. 3.3 supra). Pour le reste, on constate que c'est encore en cours de procédure devant l'autorité de conciliation que la rectification de partie a été effectuée, sans que l'on discerne la violation d'un droit pour une quelconque partie. Partant, le grief est mal fondé et doit être rejeté.

E. 5

Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'545 fr. (art. 62 al. 1 TFJC

[tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant versera aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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