Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 201/2014

Arrêt du 2 décembre 2014

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, Présidente, Kolly, Hohl, Kiss et Niquille.
Greffière : Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure
X._____, représenté par Me Jean-Marc Siegrist,
recourant,

contre

1. A.Y._____,
2. B.Y._____,
3. C.Y._____,
intimés.

Objet
bail à loyer; colocation; annulation d'un congé; qualité pour agir,

recours contre l'arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève du 24 février 2014.

Faits :

A.
A une date inconnue, X._____ a acquis la propriété d'un appartement de quatre pièces dans un immeuble sis 10, rue du Jura, à Genève. Le logement faisait l'objet d'un bail renouvelable, conclu le 3 décembre 1990 par l'ancien propriétaire avec A.Y._____ et Y._____, mère de la prénommée. A.Y._____ a vécu dans l'appartement avec sa mère de manière permanente depuis 2006.
Dans une procédure en contestation d'une augmentation de loyer, ce dernier a été fixé à 7'200 fr. par an, charges comprises, selon l'accord conclu par les parties le 30 octobre 2008 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.
Y._____ est décédée à Genève le 3 février 2009, laissant pour héritiers ses trois enfants, soit A.Y._____, C.Y._____ et B.Y._____.
En date du 16 juillet 2009, A.Y._____ a demandé à la gérance que le contrat de bail soit mis à son seul nom. Il n'a pas été donné suite à cette requête.
Par avis officiel du 27 août 2009, notifié à chacun des trois héritiers de feu Y._____, X._____ a résilié le bail pour le 31 décembre 2009. Par la suite, le bailleur a motivé le congé par sa volonté de procéder à des travaux de réfection et de relouer l'appartement à un tiers à un loyer supérieur à celui extrêmement bas qu'il avait maintenu en raison de l'âge de Y._____.

B.
Après s'être adressée sans succès à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A.Y._____ a saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, en date du 28 juin 2010, d'une action tendant à l'annulation du congé du 27 août 2009; la demande était dirigée contre X._____, C.Y._____ et B.Y._____.
X._____ a contesté la légitimation active de A.Y._____.
Par jugement incident du 20 mai 2011, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 18 juin 2012, le Tribunal des baux et loyers a constaté que A.Y._____ possède la légitimation active pour contester le congé litigieux à l'encontre des trois défendeurs.
Par arrêt du 11 septembre 2012 (cause 4A 464/2012), la Présidente de la cour de céans n'est pas entrée en matière sur le recours formé par X._____ contre l'arrêt cantonal du 18 juin 2012.
Par jugement du 23 mai 2013, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié par X._____ le 27 août 2009.
Statuant le 24 février 2014 sur appel du bailleur, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance. Après avoir répété que A.Y._____ dispose de la qualité pour agir seule, les juges genevois ont constaté que le congé, intervenu moins d'un an après la transaction passée devant la Commission de conciliation, est annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO.

C.
X._____ interjette un recours en matière civile. Il demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt du 24 février 2014 et de constater que A.Y._____ n'a pas la légitimation active pour contester le congé du 27 août 2009.
A.Y._____ propose le rejet du recours.
C.Y._____ et B.Y._____ n'ont pas déposé de déterminations.
Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.
Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant en dernière instance cantonale (art. 75 LTF). La présente cause atteint la valeur litigieuse de 15'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF; cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 136 III 196 consid. 1.1 p. 197). Au surplus, le recours est exercé par la partie qui a succombé dans ses conclusions tendant à faire constater l'absence de légitimation active de la demanderesse et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Déposé dans le délai (art. 45 al. 1 et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

2.

2.1. Selon l'arrêt attaqué, A.Y._____, en tant que colocataire, peut agir seule en contestation du congé; au surplus, elle a satisfait aux exigences de la consorité en dirigeant son action également contre son frère et sa soeur, cotitulaires du bail en tant que membres de la communauté héréditaire de l'autre colocataire. La cour cantonale justifie cette solution par le but de protection sociale visé par les normes sur l'annulabilité des congés abusifs.

2.2. A suivre le recourant, la Cour de justice aurait, ce faisant, violé l'art. 602 CC, lequel institue le principe de l'action commune des membres de la communauté héréditaire. Au surplus, le but de protection sociale des art. 271 et 271a CO ne saurait permettre de déroger à ce principe du droit successoral.

2.3. L'argumentation du recourant tombe d'emblée à faux, car elle se fonde sur un état de fait différent de celui qui a donné lieu à la décision entreprise. En effet, le contrat en cause était un bail commun avant le décès de Y._____, puisqu'il liait non seulement cette dernière mais également sa fille A.Y._____. Les colocataires concernés par la résiliation du contrat par le bailleur sont A.Y._____ d'une part et les héritiers de

Y._____ d'autre part. La question n'est donc pas de savoir si A.Y._____ peut agir seule en tant que membre de l'hoirie de Y._____. Ce qui est en jeu, c'est la légitimation active de la colocataire A.Y._____, indépendamment de son statut de membre de la communauté héréditaire de l'autre colocataire.
Cela étant, dès lors que la qualité pour agir d'une partie est mise en cause, le Tribunal fédéral examinera la question sans être limité par les arguments - in casu non pertinents - soulevés dans le recours (cf. ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89; 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

3.

3.1. La question de savoir si les colocataires doivent agir en commun pour requérir l'annulation du congé en application des art. 271 et 271a CO fait l'objet d'une controverse doctrinale, qui n'a pas été tranchée par la jurisprudence fédérale (cf. arrêt 4A 240/2014 du 28 août 2014 destiné à la publication, consid. 4.3 non publié; arrêt 4C.37/2001 du 30 mai 2001 consid. 2b/bb). Lorsque le bail porte sur le logement de la famille, le Tribunal fédéral a toutefois jugé que chaque époux colocataire peut contester seul le congé, en relevant notamment que l'art. 273a al. 1 CO accorde la qualité pour agir dans ce domaine même au conjoint non locataire (ATF 118 II 168 consid. 2b p. 170; cf. également ATF 136 III 431 consid. 3.1 p. 433). En revanche, les colocataires, indépendamment de leur état civil, doivent agir ensemble pour contester le loyer; à cette occasion, le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si le colocataire qui n'entend pas contester le loyer doit être assigné comme défendeur (ATF 136 III 431 consid. 3.3 p. 435).
Deux courants de pensée se distinguent dans la doctrine. Certains auteurs mettent l'accent sur le caractère uniforme du bail commun, qui n'existe juridiquement que comme un tout et pour toutes les parties. En conséquence, la contestation du congé est soumise au principe de l'action commune des colocataires, qui ont le statut procédural de consorts nécessaires (Marco Giavarini, Anfechtung einer Mietzinserhöhung durch mehrere Mitmieter - Aktivlegitimation, MietRecht Aktuell 2011, p. 55 ss; Peter R. Burkhalter/Emmanuelle Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, adaptation française de la 3e éd. du SVIT Kommentar de Raymond Bisang et al., n°10 ad art. 273 CO p. 742; Peter Higi, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n°33 ad art. 273 CO; Jacques Micheli, Les colocataires dans le bail commun, 8e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 13; Hans Schmid, Der gemeinsame Mietvertrag, SJZ 1991 p. 376 s.). Une autre partie de la doctrine est d'avis en revanche que chaque colocataire peut contester individuellement la résiliation. Elle considère comme déterminant le but de protection sociale visé par les normes sur l'annulabilité des congés abusifs et relève que, dans un cas déterminé, la loi autorise même un tiers - le
conjoint du locataire - à exercer seul les droits du locataire en cas de congé (cf. art. 273a al. 1 CO). Pour respecter les règles sur la consorité nécessaire, ces auteurs préconisent toutefois l'implication dans le procès, aux côtés du bailleur, du colocataire qui ne conteste pas le congé (Patricia Dietschy-Martenet, Le bail d'habitation des concubins, 2014, p. 122 s.; Roger Weber, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5e éd. 2011, n°3 ad art. 273a CO; le même, Der gemeinsame Mietvertrag, 1993, p. 187 s.; Bohnet/Dietschy, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n°36 ad art. 253 CO; Hans Peter Walter, in Kurzkommentar OR, 2008, n°5 ad art. 271 CO; Thomas Koller, Die miet- und arbeitsrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 2004, in RJB 2005 p. 321; Laura Jacquemoud-Rossari, Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun, in Cahiers du bail 1999 p. 104 s.; cf. également David Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 72 s. et note 19 p. 73, lequel ne prend pas clairement position mais admet en tout cas que la demande en constatation de la nullité d'un congé peut émaner d'un seul colocataire).

3.2. La consorité (matérielle) nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 138 III 737 consid. 2 p. 738 et consid. 4.1 p. 741). 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 (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1 p. 127, 431 consid. 3.3 p. 434). Sont ainsi consorts nécessaires les membres d'une communauté du droit civil - telle la société simple - qui sont ensemble titulaires d'un même droit (ATF 137 III 455 consid. 3.5 p. 459). 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 (cf. art. 87 CPC; Staehelin/Schweizer, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2e éd. 2013, n°42 ad art. 70 CPC p. 585; Gross/Zuber, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung,

2012, n°17 ad art. 70 CPC; Nicolas Jeandin, in CPC Code de procédure civile commenté, 2011, n°7 ad art. 70 CPC p. 230 s.; Fabienne Hohl,
Procédure civile, tome I, 2001, nos 488 ss p. 106 s.).
Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 136 III 431 consid. 3.1 p. 434; arrêt précité du 28 août 2014, consid. 4.2.1 publié). 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 influer sur un rapport de droit déterminé, la demande en annulation de la résiliation se présente donc comme une action formatrice (François Bohnet, Actions civiles - Conditions et conclusions, 2014, n°6 ad § 75 p. 928). 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 (François Bohnet, Procédure civile, 2e éd. 2014, p. 125; Leuenberger/Uffer-Tobler, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2010, n°3.40 p. 89). Cette conclusion s'impose que l'action ait été ouverte avant - comme en l'espèce - ou après l'entrée en vigueur du CPC, dont l'art. 70 contient une définition de la consorité
nécessaire recouvrant en tout cas la notion de consorité matérielle nécessaire (cf. Jacques Haldy, Procédure civile suisse, 2014, p. 98).
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 (ATF 138 III 737 consid. 2 p. 738; 137 III 455 consid. 3.5 p. 459).
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 (Jeandin, op. cit., n°10 ad art. 70 CPC p. 231; Hohl, op. cit., no 501 p. 107), notamment dans les actions formatrices (Cristina von Holzen, Die Streitgenossenschaft im schweizerischen Zivilprozess, 2006, p. 118).
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 (Christian Luscher et Daniel Kinzer, note in Cahiers du bail, 2006 p. 119). 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.
Sur le vu de ce qui précède, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en admettant la légitimation active de l'intimée A.Y._____, laquelle a dirigé à bon droit son action en annulation du congé non seulement contre le bailleur mais également contre les autres colocataires. Le recours sera dès lors rejeté.

4.
Le recourant, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'aura pas à verser de dépens à l'intimée A.Y._____, qui n'est pas représentée par un mandataire autorisé, ni aux autres intimés, qui n'ont pas déposé d'observations.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.
Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 2 décembre 2014

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Klett

La Greffière : Godat Zimmermann