

Tribunal fédéral – 4A_313/2012 (destiné à la publication)

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 5 novembre 2012

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Marino Montini, Logement familial : fardeau de la preuve du caractère familial du logement
Newsletter Bail.ch janvier 2013

Newsletter janvier 2013

Résiliation de bail portant sur un logement prétendument familial ; fardeau de la preuve du caractère familial du logement ; abus de droit

Art. 8 CC ; 266I, 266m, 266n CO

Logement familial : fardeau de la preuve du caractère familial du logement

Marino Montini

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt ici examiné traite du régime légal particulier applicable à la résiliation du bail portant sur un logement familial et expose dans quelle mesure ce régime n'est plus de rigueur, notamment lorsque les conjoints (ou partenaires) se séparent.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A.X. et sa mère, B.X., ont pris à bail un appartement de 3 pièces. B.X. n'a jamais habité l'appartement. En cours de bail, M.X. a épousé A.X., en prenant le nom de famille de cette dernière. Les époux ont vécu ensemble dans l'appartement avant que M.X. le quitte pour aller vivre chez une amie, à une date indéterminée. Les bailleurs ont résilié le bail, en invoquant le besoin personnel de loger un de leur proche. Les avis officiels ont été adressés à A.X. et B.X., uniquement. Concluant à la nullité du congé, subsidiairement à la prolongation du bail, A.X., B.X. et M.X. saisissent alors la Commission de conciliation compétente. De leur côté, les bailleurs requièrent l'évacuation des locataires, faisant en particulier valoir que l'appartement n'a plus le caractère familial. M.X. ne s'est pas présenté en procédure. Toutes les autorités judiciaires saisies reconnaissent la validité du congé et condamnent les locataires à évacuer l'appartement précité.

B. Le droit

L'arrêt relève tout d'abord que celui qui invoque une règle d'exception pour paralyser les effets d'un acte juridique doit prouver les faits permettant de constater que les conditions de l'exception sont réalisées. Il ressort à ce propos clairement du titre marginal de la loi que l'art. 266I CO exprime le principe général et que l'hypothèse d'un logement familial constitue ainsi une exception.

Il est ici noté ensuite que le logement perd son caractère familial en cas de dissolution définitive du mariage ou du partenariat enregistré, lorsque les deux époux ou partenaires ont renoncé à le considérer comme tel, lorsqu'ils l'ont quitté ou ont décidé de son attribution définitive à l'un d'eux. Le logement perd également son caractère familial lorsque l'époux ou le partenaire bénéficiaire de la protection légale quitte, de son propre chef, le logement familial de manière définitive ou pour une durée indéterminée.

Enfin, il ressort des constatations cantonales qu'en l'espèce, l'époux de A.X. avait quitté définitivement les lieux, qu'il se désintéressait de la présente procédure et, par voie de conséquence,

du sort de l'appartement en cause, si bien que par leur argumentation, les recourantes avaient invoqué en réalité l'intérêt d'un tiers (soit l'époux de la première recourante), alors que ce dernier se désintéressait totalement de la question. Elles ont ainsi tenté d'utiliser une norme protectrice d'une manière totalement étrangère à son but, ce qui constitue un abus de droit.

III. Analyse

Le Tribunal fédéral rappelle ainsi en premier lieu que l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. En ce sens, la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que l'adverse partie doit prouver les faits qui entraînent précisément l'extinction ou la perte du droit. En cas d'exception à une règle générale, il appartient en particulier à la partie qui invoque cette exception de prouver que les conditions en sont remplies.

En matière de résiliation de bail, l'art. 266l CO traite de la forme du congé pour les habitations et les locaux commerciaux. Il s'agit de la réglementation générale à laquelle les art. 266m et 266n CO apportent un régime d'exception. Partant, il revient bel et bien aux locataires (mariés ou partenaires enregistrés) de prouver que leur logement a un caractère familial, respectivement qu'il n'a pas perdu celui-ci.

Comme on l'a vu, notre haute Cour rappelle ensuite, à juste titre, que le logement perd son caractère familial en cas de dissolution définitive du mariage ou du partenariat enregistré, lorsque les deux époux ou partenaires ont renoncé à le considérer comme tel, lorsqu'ils l'ont quitté ou ont décidé de son attribution définitive à l'un d'eux. Le logement perd également son caractère familial lorsque l'époux ou le partenaire bénéficiaire de la protection légale quitte, de son propre chef, le logement familial de manière définitive ou pour une durée indéterminée¹.

Si l'art. 266n CO a été conçu pour protéger en particulier l'époux non signataire, en cas de résiliation par le bailleur, et lui permettre ainsi de faire valoir, si nécessaire, les droits qui appartiennent à tout locataire, le désintérêt de M.X. démontre en l'occurrence qu'il n'était nullement préoccupé par le sort de l'appartement en cause et n'avait, par voie de conséquence, besoin d'aucune protection en la matière. Aussi, le Tribunal fédéral a constaté à juste titre que les recourantes invoquaient, en l'espèce, l'intérêt d'un tiers (à savoir celui de M.X.), si bien qu'elles tentaient d'utiliser une norme protectrice d'une manière totalement étrangère à son but, ce qui est constitutif d'un abus de droit.

Cette décision, qui mérite d'être approuvée, est particulièrement intéressante puisqu'elle met en exergue un (nouveau) cas d'abus de droit (lequel ne saurait être retenu à la légère)², en matière de logement familial.

On notera enfin que notre haute Cour a eu l'occasion de trancher, pas plus tard que deux semaines après le présent arrêt, un autre litige en matière de logement familial. Cette deuxième décision rappelle que le locataire a, en cours de bail, le devoir d'informer le bailleur des modifications importantes (notamment un divorce, une séparation, ...) qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille. Elle précise également que, conformément aux principes de la

¹ Voir également à ce propos Barrelet, La protection du conjoint et du partenaire non signataires du bail, in : 17^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, p. 140 s, N 84.

² Comme la doctrine et la jurisprudence ont déjà eu l'occasion de le relever, les cas d'abus de droit ne sauraient, en matière de logement familial (notamment), être retenus sans autre. Un abus de droit ne peut en effet être retenu que dans des cas extrêmes, notamment lorsque le locataire cache intentionnellement son mariage afin de pouvoir invoquer la nullité d'un congé dont il connaît l'éventualité. Lorsque ces dernières conditions ne sont pas remplies, le congé est nul et le bailleur ne peut prétendre qu'à des dommages-intérêts, en cas de faute du locataire ; voir DB 2008 N 24 et note de Bohnet.

bonne foi, il est suffisant que l'envoi de l'avis comminatoire à chacun des époux (ou le congé) soit opéré, en cas de séparation des conjoints, à l'adresse qui valait jusqu'alors comme domicile de la famille, dans la mesure où le bailleur n'a pas connaissance de la nouvelle adresse de l'époux qui a quitté la demeure familiale³.

³ TF 4A_673/2012, publié in : Newsletter janvier 2013.