

Les colocataires de baux d'habitations ou de locaux commerciaux

19^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2016

Patricia Dietschy-Martenet

Docteure en droit et titulaire du brevet d'avocat

Chargée d'enseignement et collaboratrice scientifique à l'Université de Neuchâtel, chargée de cours aux Universités de Fribourg et Lausanne, vice-présidente au Tribunal de prud'hommes de la Broye et du Nord vaudois

PLAN

Introduction

- I. Définition et régime interne
 - A. Bail commun
 - B. Contrat de société simple
 - C. Réglementation interne
- II. Régime externe
 - A. Créances
 - B. Dettes
 - C. Droits formateurs
 - D. Représentation
- III. Procédure
 - A. Actions condamnatoires
 - B. Actions formatrices
 - C. Actions constatatoires

Conclusion

DÉFINITION



- Bail commun
- Nouveau locataire avec l'accord du bailleur
- Droit d'adhésion en faveur des conjoints ou partenaires enregistrés (art. 11.3 CCR et 6 RULV)
- Contrat de société simple:
 - Durée
 - But commun
 - Apports
- Location en commun d'un appartement ou d'un local commercial (ATF 108 II 204)
- Apports personnels ou patrimoniaux, pas nécessairement égaux
- Nouveau colocataire

RÉGIME INTERNE



- Nature dispositive des règles
- Décisions sociales: consentement *unanime* des colocataires
- Gestion courante: action *individuelle* possible
- Gains, pertes et dépenses partagés à parts égales, peu importe l'apport
- Fin de la société simple:
 - Échéance du bail
 - Décès de l'un des colocataires
 - Dénonciation du contrat de société simple de durée indéterminée
 - Jugement de dissolution pour justes motifs
 - Dénonciation avec effet immédiat fondée sur art. 27 al. 2 CC
- Liquidation et conséquences pour le bailleur

RÉGIME EXTERNE



- Titularité *commune* des créances, à moins d'une disposition contraire du bail
- Pas de *solidarité active* à moins que le bail ne le prévoie
- Quid en cas de prestation *indivisible*? (ex.: défaut ou délivrance de l'objet loué)
- *Responsabilité solidaire* pour les dettes, sauf régime dérogatoire convenu dans le bail
- Quid en cas de prestation *indivisible*? (ex.: restitution de la chose louée)
- *Droits formateurs* exercés contre tous et par tous
- Un seul courrier ou formulaire officiel suffisant
- Quid en cas de réduction de loyer en raison d'un défaut? cf. TF 4A_647/2015 destiné à la publication et Analyse in Newsletter bail.ch septembre 2016

RÉGIME EXTERNE – RÉSILIATION DU BAIL



- Volonté commune de résilier
- Volonté d'un seul colocataire de résilier:
 - À l'interne, dissoudre et liquider la SS
 - À l'externe, pas d'effets à l'égard du bailleur, qui peut cependant procéder à une remise de dette
 - Remise de dette sans effets sur le codébiteur non libéré
 - Restitution anticipée ou transfert de bail?
- Occupation illicite

RÉGIME EXTERNE – REPRÉSENTATION

- Représentation par un colocataire ou un tiers:
 - volonté de représenter
 - existence de pouvoirs de représentation
 - présomption de l'existence de pouvoirs pour les actes de gestion courante
- A défaut de pouvoirs, acte nul
- Ratification?

PROCÉDURE

- Consortitité simple: indépendance des consorts
- Consortitité nécessaire: action commune pour *les actes de disposition* sur l'objet du litige
- Exception en cas d'urgence
- Pas d'obligation de participer au procès lorsque le colocataire:
 - déclare autoriser le(s) autre(s) à agir
 - déclare se soumettre par avance à l'issue du litige
 - reconnaît d'emblée formellement la demande
- Représentant commun

PROCÉDURE



- Actions condamnatoires:
 - consorité *nécessaire* active des colocataires
 - consorité *simple* passive des colocataires
- Actions formatrices:
 - consorité *nécessaire* active des colocataires
 - consorité *nécessaire* passive des colocataires
- Quid de la *réduction de loyer en cas de défaut*? cf. TF 4A_647/2015 destiné à la publication et Analyse in Newsletter bail.ch septembre 2016
- Exception: action en *annulation* du congé d'un bail d'*habitation* (ATF 140 III 598)
- Applicable à d'autres situations?
- Applicable à d'autres stades du procès?

PROCÉDURE



- Actions constatatoires:
 - consorité *nécessaire* active des colocataires
 - consorité *nécessaire* passive des colocataires
- A moins qu'il y ait un intérêt digne de protection à agir individuellement
- Application par analogie de l'ATF 140 III 598 à l'action en constat de la validité, de la nullité ou de l'inefficacité du congé? (comp. TF 4A_636/2016 destiné à la publication)
- Intervention accessoire, appel en cause ou dénonciation d'instance

CONCLUSION

- Bien distinguer le régime interne du régime externe
- Réglementer la colocation tant dans le contrat de bail que dans le contrat de société simple
- Dans le contrat de société simple:
 - Dénonciation en tout temps pour justes motifs
 - Modalités et préavis de la dénonciation ordinaire
 - Libération du colocataire qui quitte les lieux avant la fin du bail
- Dans le contrat de bail:
 - Solidarité active des colocataires
 - Représentation des colocataires
 - Libération du colocataire qui quitte les lieux avant la fin du bail
 - Exclusion de responsabilité en cas d'occupation illicite