

Paudex, le 20 octobre 2010

USPI INFO n° 23/2010

Jurisprudence: époux colocataires, contestation d'une hausse de loyer

Les colocataires (conjoints, partenaires enregistrés ou simples colocataires) forment une « consorité matérielle nécessaire » et doivent agir ensemble pour contester le loyer. Sinon, la procédure en contestation de la hausse de loyer n'est pas valablement engagée.

Dans un arrêt du 8 juin 2010, destiné à la publication, le TF donne tort à des conjoints colocataires, désignés dans le contrat de bail comme étant solidairement responsables. Seul l'époux avait saisi l'autorité de conciliation, sa requête comprenait uniquement sa signature et ne précisait pas qu'elle était déposée également au nom de l'épouse.

Pour le TF, il y a « consorité matérielle nécessaire » lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires d'un droit, de sorte que chaque titulaire ne peut pas l'exercer seul en justice. En l'espèce, les conjoints colocataires sont parties à un seul et même contrat de bail. Il s'agit d'un bail commun. Le loyer est nécessairement identique pour tous les colocataires, qui en sont les débiteurs solidaires; ils ne peuvent pas être débiteurs solidaires de montants différents. Or une majoration du loyer est réputée acceptée si elle n'est pas contestée à temps. Il est ainsi exclu qu'un colocataire conteste l'augmentation en saisissant l'autorité de conciliation et que l'autre locataire accepte le loyer majoré en restant passif¹.

Une application analogique de la règle permettant au conjoint non locataire de contester seul la résiliation du bail lié au logement de la famille n'entre pas en considération, en particulier parce que cette faculté accordée au conjoint non locataire est limitée par la loi à la contestation de la *résiliation*. S'agissant par ailleurs d'une procédure judiciaire (la procédure devant l'autorité de conciliation étant un préalable nécessaire et obligatoire pour engager une procédure en contestation de l'augmentation de loyer devant le juge), les dispositions du Code civil relatives à la représentation d'un conjoint par l'autre ne s'appliquent pas non plus.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Références de l'arrêt: 4A_104/2010

¹ A noter que le TF ne tranche pas la question de savoir comment procéder s'il y a désaccord entre eux - notamment si le colocataire contestant le loyer doit assigner celui qui ne veut pas participer à la procédure.