

Par Pascal Stouder, agent d'affaires breveté à Lausanne

DEFINITION DU LOGEMENT CONJUGAL ET FORME DE LA RESILIATION (ART. 266n CO)

Le droit suisse, au travers de dispositions légales, protège l'union conjugale. Il découle de la célébration du mariage plusieurs effets généraux, notamment celui de la protection du logement conjugal (art. 169 CC).

Cette protection toute particulière accordée au logement de la famille résulte du fait que le logement constitue un besoin vital. La disposition précitée cherche alors à éviter qu'en cas de litige entre les époux, l'un d'eux se retrouve privé de son logement, ceci même si un seul des conjoints en est propriétaire ou est seul titulaire du bail à loyer. On cherche justement à protéger celui qui n'est pas titulaire du droit. Il n'est pas permis non plus que l'un en dispose de quelque manière sans le consentement de l'autre. Par conséquent, le bailleur n'a pas non plus les moyens de résilier le bail pour un seul conjoint et doit dans tous les cas aviser les deux époux séparément.

On peut ainsi définir le logement de la famille comme suit : « l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux conjoints mariés et à leurs enfants, à l'exclusion du domicile des concubins ou des personnes vivant dans une communauté de vie analogue. Il doit s'agir du foyer de la famille, de l'endroit où les époux établissent durablement leur communauté conjugale. Sont exclus de cette notion : le logement de vacances et la résidence secondaire, les locaux professionnels, les locaux de fonction ». ¹

Le caractère familial est donc essentiel. Cette protection spéciale ne vaut donc que pour les couples mariés. Par contre la condition du ménage commun n'est pas essentielle, « l'élément décisif est l'affectation qui a été conférée au logement par les intéressés : il doit avoir été destiné à abriter durablement deux conjoints. »² Il est important de préciser que la protection demeure donc même si les époux ne vivent plus ensemble et ce même s'il y a séparation judiciaire de la vie commune.³ A moins bien sûr que les époux aient manifesté la volonté commune que la destination du logement n'est plus celui du logement familial.

¹ David Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 82

² Christophe Reymond, *Résiliation du bail à loyer et logement de famille*, in Cahier du bail n°1 1994, p. 4

³ Ibidem, p. 4

Et comme déjà mentionné plus haut, cette protection s'applique même si un seul des deux conjoints est titulaire du bail. Le droit suisse prévoit des dispositions particulières pour protéger le conjoint non locataire. Par contre, cela n'empêche pas que si un seul des conjoints est titulaire du bail, celui-ci est seul débiteur du loyer, le bailleur ne pourra pas rechercher l'autre époux. On ne tient compte de leur état civil qu'en matière de congé, c'est ici que la protection du logement conjugal prend effet, la loi accordant donc une protection particulière au conjoint qui n'est pas titulaire du bail.⁴

Cette protection naît dès le moment où les époux emménagent ensemble, une simple intention de vie commune ne suffit pas, il faut que cela soit effectif. Qu'il y ait réellement eu une affectation du logement.⁵

Au vu de ce qui précède, le bailleur est tenu de prendre en compte cette protection. Mais il existe des cas où le mariage est postérieur à la conclusion du bail. Le bailleur n'est donc pas forcément au courant de ce changement d'état civil. Il devra par conséquent être particulièrement attentif lorsqu'il voudra résilier le bail. Comme il sera analysé plus en détail ci-après, la notification de résiliation doit être notifiée à chacun des époux séparément. En effet, dans un arrêt du 23 mars 2007 4C. 441/2006, le Tribunal fédéral retient que « l'omission, par le locataire, d'indiquer ses changements d'état civil peut certes déboucher sur l'octroi de dommages et intérêts au bailleur, mais qu'elle n'efface pas pour autant la nullité du congé donné au locataire. »⁶ Le bailleur ne peut donc pas se prévaloir du fait qu'il n'était pas au courant du mariage et que le conjoint avait emménagé, le logement loué devenant un logement conjugal protégé par l'art. 169 CC et les articles 266m et suivants CO. S'il n'a pas respecté l'incombance de l'art. 266n CO, le bailleur se verra opposer la nullité du congé, malgré sa bonne foi. De plus, l'époux qui n'est pas titulaire du bail, pourra exercer lui-même son droit et invoquer la nullité du congé. En effet, « en cours de bail, le locataire est tenu d'indiquer au bailleur ses changements d'état civil (mariage, divorce, séparation) ainsi qu'un éventuel déplacement de domicile de la famille. Si le contrat mentionne cette obligation, le locataire qui l'ignore peut être redevable de dommages et intérêts. Le bailleur est cependant réputé connaître les faits portés à la connaissance de ses auxiliaires (gérant d'immeubles, concierge). »⁷

Toujours dans le même arrêt précité, le Tribunal fédéral pose la présomption que dès qu'il y a mariage, il y a domicile commun. Et peu importe que le nom ne figure pas

⁴ Ibidem, p. 119

⁵ Arrêt du TF du 23 mars 2007 4C. 441/2006

⁶ Ibidem

⁷ David Lachat, op. cit. p. 410-411

par exemple sur la boîte aux lettres ou sur la porte d'entrée de l'appartement, comme c'est le cas en l'espèce dans l'arrêt, ceci ne suffit pas à renverser la présomption.

Dans les cas comme ça, il suffira au locataire de prouver qu'il était déjà en ménage au moment de la notification de la résiliation.

Quid d'un abus de droit de la part du locataire qui n'avertit pas son bailleur de son changement d'état civil ? L'abus de droit n'est retenu que très rarement et seulement dans les cas où le locataire a caché ce changement intentionnellement et ce pour en tirer par la suite un avantage. Toutefois, on peut citer l'exemple d'un arrêt genevois, où les juges ont retenu un abus de droit. Il s'agit du cas où le locataire, suite à une première résiliation a obtenu une prolongation de bail. Il s'en est alors suivi une deuxième résiliation et cette fois-ci les parties n'ont pu convenir d'une deuxième prolongation. Est alors intervenue l'épouse du locataire, invoquant la nullité de la résiliation, celle-ci ne lui ayant pas été notifiée. Les Juges genevois ont donc conclu : « la Cour considère que si l'intervention du conjoint est permise dans le cadre de la procédure en première prolongation (...) le Tribunal n'a par conséquent pas erré lorsqu'il a jugé qu'en s'abstenant de soulever la nullité du congé en temps opportun (...), [le locataire] a manifesté qu'il acceptait la validité du congé, nonobstant le vice qui l'affectait ». ⁸

Donc s'il apparaît que le logement loué constitue un logement conjugal, le bailleur doit respecter quelques règles pour donner le congé. L'art. 266n CO impose au bailleur de notifier tant la mise en demeure que la résiliation séparément à chacun des conjoints, et ce même si un seul d'entre eux est titulaire du bail à loyer. Comme déjà dit plus haut, le conjoint non signataire du bail est également en droit de faire valoir la nullité du conjoint si la notification ne lui a pas été adressée. Et il est utile de préciser que celui-ci peut intervenir à n'importe quel stade de la procédure. ⁹ Est nulle aussi la résiliation envoyée à chacun des époux, mais contenue dans la même enveloppe. Il faut vraiment que la notification soit adressée par plis séparés.

A noter que l'art. 266n CO est une disposition absolument impérative à laquelle les parties ne peuvent déroger même d'un commun accord.

Les notifications étant envoyées par plis séparés, il faudra aussi tenir compte du fait que le dies a quo pour contester la résiliation ne part pas forcément le même jour.

⁸ Cahier du bail, n°3 1993, p. 82

⁹ Christophe Reymond, op. cit, p. 10

Au vu de ce qui précède, si une seule personne est titulaire du bail, le bailleur prudent prendra garde de vérifier s'il n'y a pas eu un changement d'état civil en cours de bail, sans quoi il risque de se voir opposer la nullité de sa résiliation de bail. Et cela risque d'engendrer des inconvénients pour lui, notamment, il lui faudra faire une nouvelle résiliation conforme aux exigences de l'art. 266n CO et la résiliation devant intervenir dans les délais et termes légaux (art. 266a CO), le congé risque d'être reporté à la prochaine échéance utile.

Les mêmes règles sont applicables pour le partenariat enregistré entre personne du même sexe dès le 1^{er} janvier 2007, entrée en vigueur de la LPart. La protection du logement commun leur est accordée par analogie aux époux, art. 14 LPart.