

Art. 166 al. 3 CC

Art. 253 CO

3. Conclusion du contrat – Pouvoir de représentation du conjoint

La conclusion du contrat n'entre pas dans le pouvoir de représentation de la famille par l'époux, de sorte que l'épouse n'est pas solidairement engagée à l'égard des tiers. Certes la bonne foi du tiers qui conclut un contrat avec l'époux est présumée et l'art. 166 al. 3 CC produit ses effets dans ce cas, même si l'époux excède ses pouvoirs. Néanmoins, lorsque la volonté du bailleur est de conclure un bail exclusivement avec l'époux, sans demander à ce que ce bail soit contre-signé par l'épouse, l'époux ne représente pas l'union conjugale.

Exposé des faits

Par acte du 12 décembre 2005, l'épouse du locataire appelle d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 novembre 2005 la condamnant au paiement de fr. 30'008.– avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2002, pour arriérés de loyer. Elle fait valoir qu'elle n'a jamais été titulaire du contrat de bail, de sorte que même après la résiliation de ce dernier, il appartenait à son mari, titulaire du contrat et tenu au paiement du loyer à titre de contribution d'entretien selon jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale, de verser le loyer, dont il était le seul débiteur.

En juillet 1989, la coopérative bailleuse a conclu un bail avec un locataire marié portant sur un logement de 5 pièces à G. C'est en raison de son emploi que le locataire entrait dans le cercle des coopérateurs et a pu obtenir le logement. L'épouse du locataire n'est jamais devenue titulaire de ce bail. L'appartement a été le logement familial jusqu'au départ du locataire en 1992.

Par jugement de mesures protectrices du 11 mai 1993, le Tribunal de première instance a autorisé les locataires à vivre séparés, donné acte à l'époux de son engagement de prendre notamment à sa charge, à titre de contribution à l'entretien de la famille, le loyer de l'appartement conjugal.

Le loyer a été régulièrement payé jusqu'au 31 janvier 2001. Suite à une résiliation de bail pour défaut de paiement l'évacuation des locataires a été prononcée par jugement du Tribunal des baux et loyers du 19 avril 2002. Les locaux ont été restitués le 31 juillet 2003.

Extrait des considérants

4. Chaque époux représente l'union conjugale pour les besoins courants de la famille pendant la vie commune. Chaque époux s'oblige personnellement par ses actes et il oblige solidairement son conjoint en tant qu'il n'excède pas ses pouvoirs d'une manière reconnaissable pour les tiers (art. 166 al. 1 et 3 CC).

Si le paiement du loyer du logement de la famille fait partie des besoins de cette dernière et constitue une dépense répétée et régulière, la conclusion du contrat est un engagement unique.

En général, le conjoint qui signe seul le bail n'engage pas l'autre. En effet, la conclusion d'un bail ne constitue pas l'un des actes relatifs aux besoins courants de la famille, pour lequel un époux peut représenter l'union conjugale. Ainsi, seul le conjoint locataire est débiteur et le bailleur ne peut pas rechercher l'autre époux (HASENBÖHLER, Die gemietete Familienwohnung, in MRA, 1995, p. 225 et ss, LACHAT, le bail à loyer, 1997, p.119).

Certains actes excèdent le pouvoir de représentation et dépassent la satisfaction des besoins courants de l'art. 166 al. 1 CC, notamment la location d'un appartement (DESCHENAUX, STEINAUER, BADDELEY, Les effets du mariage, Staempfli 2000, p. 193-194).

Ainsi, la conclusion du contrat n'entre pas dans le pouvoir de représentation de la famille par l'époux, de sorte que l'épouse n'est pas solidairement engagée à l'égard des tiers, selon l'art. 166 al. 3 CC. Certes, la bonne foi du tiers qui conclut un contrat avec l'époux est présumée et l'art. 166 al. 3 produit ses effets dans ce cas, même si l'époux excède ses pouvoirs (DESCHENAUX, STEINAUER, BADDELEY, op. cit. p. 202).

Dans le cas d'espèce, la volonté de la Coopérative était clairement de conclure ce bail exclusivement avec J. U. La bailleuse qui savait que le locataire était marié, aurait pu faire contresigner le bail par l'épouse, mais y a volontairement renoncé, en raison de ses statuts, réservant la qualité de locataire aux employés d'entreprises fédérales. Le locataire n'a donc pas prétendu, abusant de la bonne foi de la Coopérative, représenter l'union conjugale.

L'épouse n'est donc ni locataire, ni débitrice du loyer impayé du 1^{er} février au 31 juillet 2001 à l'égard de la Coopérative.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 11 septembre 2006 dans la cause A.U. c/ J.U. et C.I.N.)