

Résiliation ; prolongation

Résumé et analyse

Coopérative d'habitations ;
interprétation de la clause
d'exclusion de la coopérative

Proposition de citation :

Philippe Conod, Coopérative d'habitation et
résiliation du bail (arrêt 4A_386/2014),
Newsletter Bail.ch avril 2015

Prolongation du bail ;
principe de disposition et
droit d'être entendu ;
motivation de la décision de
n'accorder qu'une unique
prolongation

**Art. 18, 848 CO ; 273a al. 5,
272 al. 1, 272b al. 2 CO ;
58 CPC ; 29 al. 2 Cst.**

Coopérative d'habitation et résiliation du bail

Philippe Conod

I. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Par contrat de travail du 4 mai 2006, A. est engagé par C. en qualité d'agent avec effet au 1^{er} juin 2006 ; puis par un nouveau contrat du 21 juin 2011, il est devenu agent commercial à compter du 1^{er} juillet 2011.

En qualité de salarié de C., A. a été admis comme membre de la Coopérative, conformément à l'ordre de priorité prévu par l'art. 5 des statuts de la Coopérative.

Il a ainsi acquis le sociétariat dans le seul but de pouvoir obtenir l'usage d'un appartement.

Par contrat du 1^{er} mai 2009, la Coopérative lui a remis à bail un appartement de 3 pièces puis par contrat du 1^{er} juillet 2012, elle lui a loué un appartement plus grand, de 5 pièces.

Au moment de la signature du bail, le locataire était conscient que l'appartement lui était attribué du fait qu'il était employé de C.

L'art. 6 des statuts de la Coopérative, sous le titre « Perte de la qualité de membre », prévoit en son al. 1 let. c : « La qualité de membre prend automatiquement fin lorsque le membre ne remplit plus les conditions requises lors de son admission (art. 848 CO). Les agents qui, sans qu'il y ait faute, ni volonté de leur part, ne remplissent plus les conditions requises pour être membres, peuvent néanmoins le rester jusqu'à nouvel avis ».

L'art. 3 des clauses particulières du contrat de bail prévoit, sous le titre « Résiliation par la bailleuse pour extinction de la qualité de membre ou pour exclusion de la Coopérative » :

« Le bail est résilié par le bailleur pour le plus prochain terme lorsque le locataire perd la qualité de membre, conformément aux statuts. Le locataire annoncera spontanément à l'administration de la Coopérative sa démission des services ..., La Coopérative est en droit d'exiger des dommages et intérêts en cas de violation de cette obligation de renseignement. »

A la suite d'une enquête disciplinaire ouverte en 2012, A. a reconnu les faits qui lui étaient reprochés. C. a informé le locataire qu'il entendait résilier ses rapports de travail pour de justes motifs avec effet immédiat, en raison de ces faits ; un délai lui a été imparti pour s'exprimer par écrit sur l'enquête.

Par correspondance du 7 août 2012, A. a démissionné avec effet immédiat. C. en a pris acte, confirmant la fin des rapports de travail pour le jour même.

Le 27 août 2012, conformément à la rencontre du 23 août 2012 qu'elle a eue avec A., la Coopérative a précisé par écrit que la démission de C. entraînait la perte automatique de la qualité de membre de la Coopérative, que celle-ci impliquait automatiquement la notification de la résiliation du contrat de bail pour la plus prochaine échéance du 31 décembre 2012.

Le même jour et par avis sur formule officielle, la Coopérative a résilié le bail de l'appartement avec effet au 31 décembre 2012 et avait écrit comme motif : « la perte du statut de membre de la société Coopérative B. ».

Par la suite, l'employé démissionnaire a fait part à C. qu'il considérait que sa démission était viciée, qu'il avait été sanctionné par la Caisse de chômage et qu'il entendait contester la résiliation du bail.

Il a ouvert action devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève, par requête du 26 septembre 2012. La conciliation ayant échoué, le locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers par demande du 21 décembre 2012, concluant principalement à l'annulation du congé au motif qu'il était contraire aux règles de la bonne foi et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation du bail de 2 ans.

Par jugement du 1^{er} octobre 2013, le Tribunal des baux a annulé le congé considérant qu'aucun des rapports juridiques – rapport coopératif et rapport droit du bail – ne prévoyait que la fin des rapports de travail auprès de C. entraînait la perte de la qualité de membre de la coopérative et/ou la résiliation du contrat de bail, de sorte que le congé ne reposait sur aucun motif de résiliation convenu entre les parties.

Par arrêt du 19 mai 2014, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a admis l'appel de la Coopérative, jugé que le congé signifié au locataire était valable, conformément à l'art. 6 al. 1 let. c des statuts en relation avec l'art. 3 des conditions particulières du contrat de bail, et a accordé à celui-ci une unique prolongation de bail de 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2014.

A la suite de cet arrêt, A. a interjeté recours en matière civile au Tribunal fédéral le 23 juin 2014, concluant principalement à l'annulation du congé, subsidiairement à une première prolongation du bail de 2 ans, la possibilité de solliciter une seconde prolongation de 2 ans étant réservée.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral reprend les principes dégagés en matière de coopérative d'habitation à l'arrêt ATF 136 III 65. Dans un tel système, le locataire-coopérateur et la société coopérative d'habitation sont liés par deux rapports de droit : un droit coopératif, de caractère social – qui lie le coopérateur à la société coopérative d'habitation – et un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui découle du contrat de bail – qui lie le locataire à la société bailleuse. Les deux rapports juridiques, fondés l'un et l'autre sur un accord de volonté des parties, génèrent certaines interférences, essentiellement en ce qui concerne la résiliation, du fait que celui qui adhère à une coopérative d'habitation agit pour obtenir l'usage d'un logement, la société coopérative ayant elle-même pour but de procurer des logements à ses membres, et que, par le contrat de bail, la société coopérative cède l'usage d'un logement, moyennant l'engagement du locataire de payer le loyer. Compte tenu de l'interférence de ces deux rapports de droit, la résiliation du bail ne peut intervenir, sous réserve de dispositions

particulières du contrat de bail, que pour un motif qui permettrait également l'exclusion de la société coopérative (voir ATF 136 III 65 c. 2.2 et 2.3 et les références citées DB 2010 N 12 avec note PASCAL PICHONNAZ). La relation entre la perte de la qualité de coopérateur et la résiliation du bail dépend du lien que les parties ont voulu créer entre les deux rapports juridiques qui les lient. Les parties peuvent ainsi prévoir que leurs contrats sont couplés, de telle manière que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre (ATF 136 III 65 c. 2.4.1) ou non couplés, chacun d'eux pouvant prendre fin indépendamment de l'autre (ATF 136 III 65 c. 2.4.2).

Le Tribunal fédéral commence par relever qu'au vu des art. 6 al. 1 let. c des Statuts et de l'art. 3 des clauses particulières du contrat de bail, les deux rapports de droit sont couplés. Dès lors, la perte de la qualité de membre de la Coopérative a pour conséquence que le bail doit être résilié pour le plus prochain terme.

Pour le Tribunal fédéral, la question qui reste à examiner est celle de savoir si le coopérateur a perdu sa qualité de membre du fait qu'il ne remplit plus les conditions de son admission au sens de l'art. 6 al. 1 let. c.

A son avis, l'utilisation du pronom « son » pour désigner l'admission du membre impose une interprétation concrète en ce sens que seules sont déterminantes les raisons pour lesquelles le locataire a été admis, la question étant de savoir si elles sont toujours remplies.

Il écarte ainsi un argument du recourant qui relevait que la qualité d'employé de C. n'était pas liée à celle de sociétaire-locataire.

Dès lors, la résiliation du contrat de bail signifiée par la Coopérative est valable.

La Cour cantonale avait accordé au locataire une prolongation unique de 2 ans et le recourant concluait à ce qu'une première prolongation du contrat de deux ans lui soit accordée et que lui soit réservée la possibilité d'en solliciter une seconde.

Le recourant faisait valoir une violation de son droit d'être entendu et le fait qu'on ne pouvait pas lui reprocher de ne pas avoir entrepris les démarches dès lors que le congé avait été annulé par les premiers juges.

En première instance, la procédure n'avait pas porté spécialement sur la prolongation demandée, le locataire avait toutefois été interrogé sur sa situation personnelle et les démarches pour trouver un nouveau logement.

La Cour d'appel pour octroyer une prolongation de bail de deux ans avait tenu compte de la brève durée du bail (3 ans et 8 mois), du délai de congé accordé par la Coopérative, du motif du congé, du fait que le bailleur n'avait pas un urgent besoin de l'appartement, mais également de la situation particulière du locataire et de ses difficultés pour retrouver un logement du fait de sa démission de C.

Le Tribunal fédéral relève que la Cour cantonale n'a pas motivé sa décision.

Or, en l'espèce, il ne restait au locataire que 7 mois pour trouver, avec une capacité économique limitée, un nouvel appartement, dans un canton où sévit une pénurie de logements notoire.

Au surplus, comme le relève le Tribunal fédéral, la bailleuse ne pouvait pas faire valoir un besoin d'utilisation personnel pour elle-même.

Il considère dès lors que la Cour cantonale ne pouvait décider, sans motivation aucune, d'exclure la possibilité d'une seconde prolongation.

Le recours du locataire est dès lors partiellement admis sur ce point et la cause renvoyée à la Cour cantonale pour nouvelle décision sur la question.

II. Analyse

La création de coopérative d'habitations est une solution souvent préconisée pour permettre au locataire de se loger à des conditions plus avantageuses qu'une simple location. Le locataire intéressé doit cependant devenir membre de la coopérative.

Des conflits peuvent surgir entre la coopérative-bailleresse et son locataire, respectivement entre le coopérateur-locataire et la coopérative. La coopérative peut être amenée à vouloir résilier le bail de son locataire, respectivement vouloir l'exclure de la coopérative, voir même cumuler les deux sanctions. Le locataire-coopérateur pouvait contester la résiliation, l'exclusion de la coopérative, voire les deux. Les Tribunaux ont été amenés ainsi à préciser les modalités de résiliation par la coopérative du bail du locataire-coopérateur.

Dans un arrêt de principe rendu en 2009 (ATF 136 III 65 / DB 2010 N 12), le Tribunal relevait l'existence de deux rapports juridiques, le premier, un rapport coopératif, de caractère social - qui lie le coopérateur à la société coopérative - et, le second, un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui découle du contrat de bail - qui lie le locataire à la société baillesse.

Ces deux rapports interfèrent l'un sur l'autre, comme le relève le Tribunal fédéral, en raison de la convergence de leur finalité (l'obtention de l'usage d'un logement, pour le coopérateur, respectivement le locataire, la cession de l'usage d'un appartement pour la Coopérative, respectivement la baillesse).

Compte tenu de l'interférence de ces deux rapports de droit, la résiliation du bail ne peut intervenir, sous réserve des dispositions particulières du contrat de bail, que pour un motif qui permettrait également l'exclusion de la société coopérative (ATF 136 III 65 c.2.2 et 2.3). Cette jurisprudence a pour effet de restreindre le champ d'application de l'art. 266a CO.

Un exemple : une société coopérative a pour but de mettre à disposition de ses membres des logements. Contrat de bail conclu par une locataire pour des locaux commerciaux, ledit contrat précisant l'obligation pour la locataire de souscrire des parts sociales. Résiliation du bail de la locataire parce que la société coopérative souhaitait entreprendre des travaux de rénovation dans les locaux litigieux. Le congé est déclaré inefficace. En effet, la résiliation du bail a pour effet de priver la locataire de l'usage des locaux commerciaux. Elle perd ainsi son intérêt à être membre de la société coopérative, dans la mesure où les parts sociales ont été souscrites dans le seul but de pouvoir conclure le bail. La locataire en effet n'avait aucune prétention à l'octroi d'un logement d'habitation (TF, arrêt du 12.07.2011, 4A_258/2011).

Il convient ainsi de déterminer la relation que les parties ont voulu créer entre les deux rapports juridiques qui les lient. Si les parties ont prévu que leurs contrats étaient couplés, l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre. Si les contrats ne sont pas couplés, chacun d'eux peut prendre fin indépendamment de l'autre.

Tranchant également une question de principe, le Tribunal fédéral a outre considéré que l'exclusion de la société coopérative n'était pas un préalable nécessaire à la résiliation du bail. Il faut toutefois que l'exclusion de la coopérative puisse être possible pour que le bail soit résilié. Dans son commentaire de l'arrêt, PICHONNAZ relève que la solution du Tribunal fédéral impose de respecter la forme et les conditions de fond des deux rapports juridiques bail et coopérative, tout en exigeant une identité matérielle sur le fond. En effet, les motifs justifiant la résiliation constituent dans le même temps des motifs d'exclusion de la société coopérative, même si celle-ci n'est pas encore décidée (PICHONNAZ, note sur l'arrêt ATF 136 III 65 / DB 2010 N 12).

Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral considère qu'au vu du texte de l'art. 6 al. 1 let. c des statuts de la Coopérative et de l'art. 3 du contrat de bail, c'est bel et bien parce que le locataire était employé de C. qu'il a obtenu sa qualité de membre de la Coopérative.

Dès lors, s'il perd son emploi, il perd la qualité de membre de la société. C'est à juste titre que le bail du locataire a été résilié.

Le locataire relevait toutefois que les statuts permettaient à d'autres personnes d'obtenir la qualité de membre de la Coopérative, la qualité de membre n'étant pas liée exclusivement à un emploi.

Le Tribunal fédéral écarte cet argument du fait même du texte clair de l'art. 6 al. 1 let. c.

Il est tout à fait admissible que d'autres dispositions des statuts prévoient la possibilité pour des personnes non employées par C. d'être admises comme coopérateurs.

Cela permet d'éviter de laisser des logements inoccupés et, au surplus, cela laisse une marge de manœuvre à la Coopérative. Relevons au surplus que la qualité de salarié de C. permettait à un locataire d'obtenir prioritairement la possibilité d'acquérir la qualité de membre, ce qui n'est pas à négliger.

En matière de prolongation de bail, le Tribunal fédéral a toujours reconnu au juge un très large pouvoir d'appréciation. Ainsi, celui-ci peut octroyer une prolongation unique ou une première prolongation à l'expiration de laquelle le locataire pourra, s'il n'est pas parvenu à se reloger, en solliciter une seconde.

C'est dans le cadre de la pesée des intérêts que le juge accorde une première prolongation ou une prolongation unique (TF, arrêt du 07.06.2007, 4c. 445/2006, c.4).

Le juge accordera, de préférence, une seule et unique prolongation lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement, en déployant les efforts nécessaires ou si le bailleur a un intérêt légitime à ce que la fin du contrat soit déterminée (CONOD/BOHNET, Droit du bail p. 272).

En l'espèce, la Cour d'appel s'est limitée à accorder une seule et unique prolongation de bail d'une durée de 2 ans. Elle n'a pas motivé sa décision, ce qu'elle aurait pu faire sans problème en indiquant pourquoi elle n'entendait pas prendre en compte l'éventualité d'une seconde prolongation.

Pour le Tribunal fédéral, le large pouvoir d'appréciation donné au juge ne le dispense pas de s'affranchir de motiver son choix, octroi d'une seule et unique prolongation ou d'une première prolongation. On peut penser que la situation particulière du locataire qui disposait, grosso-modo, de 7 mois pour se retourner, avec une situation financière difficile dans un canton où sévit une grave pénurie de logements, a joué un rôle. En effet, dans l'octroi de la prolongation, qu'elle soit unique ou première, le juge peut tenir compte d'éléments survenus postérieurement à la résiliation. Au surplus, on ne pouvait pas reprocher au locataire de ne pas avoir entrepris des démarches pour se reloger puisque le Tribunal des baux et loyers avait annulé le congé, la question de la prolongation n'ayant dès lors pas été instruite.

La solution adoptée par le Tribunal fédéral ne prête pas à la critique. La Cour d'appel n'avait pas motivé sa décision, le locataire était légitimé à s'en plaindre.

On peut d'ailleurs relever qu'il est arrivé que la seconde prolongation soit plus importante que la première accordée par les Tribunaux (DB 1997 N 23).