

La résiliation di contrat de bail dans la coopérative d'habitation

Autor(en): **Steiner, Pascal**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **92 (2020)**

Heft 4

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-906309>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

LA RÉSILIATION DU CONTRAT DE BAIL DANS LA COOPÉRATIVE D'HABITATION

Le contrat de bail dans une société coopérative d'habitation se différencie d'un contrat de bail dit «ordinaire», notamment du fait de l'adhésion obligatoire en tant que membre de ladite société. La spécificité de ce contrat entraîne-t-elle des règles différentes pour la résiliation du bail?

PASCAL STEINER, JURISTE MLAW

Le locataire d'un immeuble géré par une coopérative d'habitation est lié par une relation contractuelle double. D'une part, il est lié à la société coopérative en sa qualité de membre. D'autre part, il est lié à la coopérative en vertu d'un contrat de bail d'habitation. Qu'en est-il en cas de résiliation de l'une ou l'autre de ces relations contractuelles? La perte de la qualité de membre engendre-t-elle la résiliation du contrat de bail et réciproquement?

La vie en coopérative est une forme d'habitation différente par rapport à un immeuble à gestion dite «classique», notamment du point de vue du contrat de bail. Dans les cas les plus fréquents, la coopérative d'habitation est une société coopérative qui vise à fournir à ses membres l'usage d'une habitation (appartement ou maison individuelle) à un prix aussi avantageux que possible. Pour avoir accès à ces logements, le futur locataire doit devenir membre de la société coopérative, en acquérant une part sociale de cette dernière.

D'un point de vue légal, la société coopérative est définie à l'article 828 CO¹ selon lequel: «la société coopérative est celle que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement, et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres»².

Comme mentionné en introduction, le locataire-coopérateur est doublement lié à la société coopérative d'habitation. Le premier rapport juridique est un rapport corporatif de caractère social qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lorsqu'il acquiert cette qualité (articles 839 et suivants CO). Le second rapport est un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer par la société coopérative, agissant en tant que bailleuse avec ce nouveau membre (articles 254 et suivants du CO)³.

Il peut arriver évidemment, comme dans toute relation contractuelle, que des conflits surgissent, notamment entre la coopérative-bailleuse et son locataire. La coopérative peut être amenée à vouloir résilier le bail de son locataire, respectivement exclure le locataire de la coopérative d'habitation, voir même cumuler les deux sanctions. Ainsi, au vu des spécificités inhérentes à la société coopérative d'habitation et à ce double rapport juridique exposé ci-dessus, il y a lieu de s'intéresser à l'interdépendance de ces deux rapports en cas

de résiliation de l'un ou de l'autre. En d'autres termes, est-ce que la résiliation du contrat de bail de la société coopérative d'habitation engendre forcément l'exclusion de la qualité de membre coopérateur de la coopérative d'habitation? Inversement, est-ce que l'exclusion du membre coopérateur de la coopérative d'habitation engendre automatiquement la résiliation du contrat de bail? Même si, a priori, la réponse pourrait paraître intuitive, elle appelle toutefois quelques développements et remarques.

Le Tribunal fédéral considère que les deux rapports interfèrent l'un sur l'autre en raison de la convergence de leur finalité (l'obtention de l'usage d'un logement pour le coopérateur et la cession de l'usage d'un appartement pour la coopérative). Les juges fédéraux en concluent donc que compte tenu de cette interférence, 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 soit pour un juste motif ou pour un autre motif statutaire⁴. Cette jurisprudence a pour effet de restreindre le champ d'application de l'article 266a CO, dès lors que dans le système de la coopérative d'habitation, la possibilité de résilier librement le bail en respectant le terme et l'échéance convenus est supprimée.

Par prudence, il est conseillé de prononcer simultanément l'exclusion de la coopérative et la résiliation du bail, les deux actes juridiques n'intervenant toutefois pas forcément de manière simultanée et donnant lieu à deux procédures séparées⁵. Selon la doctrine, la question de l'exclusion de la société coopérative doit toujours être tranchée avant celle de la résiliation du bail⁶.

S'agissant des motifs de résiliation de la qualité de membre de la coopérative, l'article 846 du code des obligations détermine que les statuts peuvent spécifier les causes d'exclusion d'un [membre] associé de la société coopérative, étant précisé que l'exclusion sans indication de motifs n'est pas admissible⁷. Dans un intérêt plus pratique, il y a lieu d'exposer quelques motifs fréquents d'exclusion de membre:

- préjudice aux intérêts de la société
- violation des statuts ou des décisions sociales
- non-exécution de n'importe quelle obligation pécuniaire, notamment du paiement du loyer
- utilisation non conforme de l'habitation
- disparition de la réalisation des conditions d'entrée
- occupation intermittente, non continue, à titre secondaire de l'habitation

- sous-location sans l'accord du comité
- jugement en séparation ou en divorce attribuant l'habitation familiale au conjoint du coopérateur
- comportement contraire aux bonnes mœurs
- violation manifeste des intérêts des autres membres.

L'exclusion d'un membre peut également être donnée en cas de justes motifs, étant précisé que les justes motifs ne peuvent pas être définis de manière générale⁸. Ces justes motifs dépendent du but social de la coopérative, des obligations des membres ainsi que des motifs statutaires. Un exemple constituant un juste motif d'exclusion pourrait résider dans un comportement abusif ou agressif à l'égard de la société, voire contre des membres et, par-là, indirectement contre la société. Ou encore lorsqu'un membre ne respecte pas la tranquillité des autres et les empêche de jouir de leur habitation, touchant ainsi la coopérative d'habitation⁹.

«En général, la résiliation du contrat de bail et l'exclusion du membre vont de pair.»

La loi prévoit également une perte automatique du sociétariat par la mort du membre (article 847, alinéa 1^{er} CO) ou la fin du contrat auquel est lié le sociétariat (article 848 CO). D'autres cas d'extinction automatiques peuvent également être prévus par les statuts, pour autant qu'ils soient en harmonie avec le but de la coopérative d'habitation et son activité spécifique¹⁰. En général, la résiliation du contrat de bail et l'exclusion du membre vont de pair. Toutefois, il est imaginable que dans certains cas, malgré la résiliation du contrat de bail, le coopérateur conserve son sociétariat et vice-versa. Les deux questions peuvent donc être traitées de manière indépendante. Cette interdépendance dépendra de 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.

Par ailleurs, la perte du sociétariat par l'exclusion du membre, entraîne l'extinction des droits qui en découlent, notamment du droit à l'utilisation des habitations de la société. En conséquence, plus rien ne distingue le contrat de bail de l'ex-coopérateur conclu avec la coopérative d'habitation d'un contrat de bail ordinaire. La coopérative d'habitation peut

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique question juridique pour un prochain numéro, alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch.

ainsi résilier le contrat de bail avec l'ex-coopérateur selon les règles ordinaires du droit du bail. Toutefois, libre choix est laissé à la coopérative de maintenir l'ex-coopérateur dans l'habitation, tant et pour autant que les statuts ne prévoient pas que les habitations ne peuvent être occupées que par des membres. Dans l'hypothèse où les statuts prévoient que le contrat de bail de l'ex-coopérateur s'éteint avec le sociétariat, le contrat de bail ne prend pas fin immédiatement mais est simplement réputé résilié pour la prochaine échéance de résiliation en fonction des termes et délais. Quoi qu'il en soit, si les motifs qui ont conduit à l'exclusion du membre remplissent également les conditions d'une résiliation anticipée du contrat de bail, le contrat de bail de l'ex-coopérateur prend fin immédiatement.

En définitive et comme exposé ci-dessus, le principe de prudence voudrait que la résiliation d'un des rapports engendre la résiliation de l'autre. En présence d'un motif permettant la double résiliation, il y a lieu de résilier les deux relations. Ces situations ne sont toutefois pas une généralité et elles doivent être examinées au cas par cas tant en fonction des buts de la société coopérative, des dispositions statutaires ainsi que de la volonté des parties au moment de la conclusion du contrat. ■

¹ Code des obligations, RO 27 321, état au 1^{er} avril 2020.

² Ibid.

³ Arrêt du Tribunal fédéral – 4A_386/2014.

⁴ Arrêt du Tribunal fédéral 136 III 65 considérants 2.2 et 2.3.

⁵ Arrêt du Tribunal fédéral 136 III 65 considérants 2.4

⁶ Ibid. et références citées.

⁷ Roland Ruedin, Société coopérative d'habitation et bail à loyer, et références citées.

⁸ Ibid.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.