

BGE 118 II 168

Bundesgericht (BGE), 1992-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_118_II_168

FR: ATF 118 II 168

IT: DTF 118 II 168

Regeste

Regeste Kündigung des zwischen einer Wohngenossenschaft und einem Mitglied abgeschlossenen Mietvertrages. 1. Es besteht keine notwendige materielle Streitgenossenschaft zwischen Eheleuten, welche die Wohnung gemeinsam gemietet haben (E. 2). 2. Eine Wohngenossenschaft kann das Mietverhältnis mit einem Mitglied nur wegen eines in den Statuten vorgesehenen Ausschlussgrundes oder wegen wichtiger Gründe kündigen. Vorbehalten ist der Fall, dass im Mietvertrag in dieser Hinsicht eine besondere Regelung vorgesehen ist (E. 3).

Regeste Résiliation d'un bail conclu entre une coopérative d'habitation et un associé. 1. Pas de consorité matérielle nécessaire entre époux colocataires (consid. 2). 2. Une coopérative d'habitation ne peut résilier le bail la liant à un associé que pour un motif d'exclusion prévu par les statuts ou de justes motifs. Est réservé le cas où le contrat de bail prévoit une réglementation particulière à ce sujet (consid. 3).

Regesto Disdetta del contratto di locazione stipulato fra una cooperativa d'abitazione e un socio. 1. Non sussiste litisconsorzio materiale necessario fra due coniugi che hanno locato congiuntamente l'abitazione (consid. 2). 2. Una società cooperativa d'abitazione può disdire il contratto di locazione concluso con un socio unicamente per un motivo previsto dagli statuti o per giusti motivi. Rimane riservato il caso in cui il contratto di locazione preveda una normativa particolare al proposito (consid. 3).

Erwägungen

E. 2

a) Sauf exceptions dont les conditions ne sont pas réalisées en l'espèce, le recours dirigé contre la décision finale se rapporte aussi aux décisions qui l'ont précédée (art. 48 al. 3 OJ). Ainsi un jugement préjudiciel écartant une objection, comme le défaut de qualité pour agir, peut être revu dans le recours en réforme interjeté contre la décision finale, pour autant que les recours cantonaux aient été préalablement épuisés (POUDRET, COJ II, n. 4.1.1 et 4.1.2 ad art. 48). En l'occurrence, il y a donc lieu d'entrer en matière sur le grief dirigé contre l'arrêt du 2 octobre 1989 par lequel la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a admis la qualité du demandeur à contester seul le congé notifié le 6 avril 1987. b) Selon la défenderesse, les époux L., cosignataires du bail, devaient agir ensemble en vertu d'une consorité matérielle nécessaire. Pour sa part, la cour cantonale a admis que le demandeur aurait dû en principe agir avec son épouse, tout en estimant que cette exigence procédait en l'espèce d'un formalisme excessif. Il y a consorité matérielle nécessaire (active) lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chaque BGE 118 II 168 S. 170 cotitulaire ne peut pas l'exercer seul en justice. C'est le droit matériel qui indiquera dans quels cas la consorité est nécessaire (HABSCHEID, Schweizerisches

Zivilprozess- und Gerichtsorganisationsrecht, 2e éd., n. 280 ss; GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3e éd., p. 296; KUMMER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 4e éd., p. 155; VOYAME, Droit privé fédéral et procédure civile cantonale, in RDS (80) 1961, p. 128). Ainsi, par exemple, le droit au partage contre un héritier doit être, en principe, déduit en justice par tous les autres héritiers, en tant que consorts nécessaires (ATF 86 II 451 , ATF 100 II 440 ; voir également ATF 90 II 1). En l'occurrence, les époux L. sont colocataires solidaires. Si tous les deux disposent d'un droit sur la chose louée, cela ne signifie pas pour autant qu'il ne puisse être exercé que conjointement. La solidarité implique précisément que chacun puisse faire valoir les droits découlant du contrat (art. 150 CO ; LCHAT/ MICHELI, Le nouveau droit du bail, p. 81; KOCH, Der Schutz der Familienwohnung aus mietrechtlicher Sicht, in Plädoyer n. 6/89, p. 46). Au demeurant, le demandeur vivait dans l'appartement en cause avec son épouse. Or, que l'on applique l'ancien droit matrimonial - en vigueur au moment de l'introduction de l'action - ou le nouveau droit valable depuis le 1er janvier 1988, l'époux était habilité à agir seul. En effet, conformément à l'art. 162 al. 1 aCC, le mari représente l'union conjugale. Par ailleurs, selon les art. 271a al. 2 aCO et 273a al. 1 CO, le conjoint du locataire peut, en particulier, contester le congé lorsque la chose louée sert de logement à la famille (ATF 115 II 362 /363). Si les conjoints peuvent exercer individuellement les droits découlant du bail lorsqu'ils ne sont pas colocataires, il n'y a pas de raison de nier cette possibilité lorsqu'ils le sont. En conclusion, le moyen tiré de l'absence de qualité pour agir du demandeur doit être rejeté.

E. 3

a) Selon l'arrêt attaqué du 3 juin 1991, tout membre de la coopérative dispose d'un droit à obtenir un logement propriété de la société et, par conséquent, un droit à sa jouissance durable. Dans ces circonstances, le bail ne peut être résilié que dans les cas graves, qui justifieraient l'exclusion d'un membre, ainsi que dans les cas expressément prévus par les statuts. Le grief de l'occupation intermittente de l'appartement ne constituant pas un motif de résiliation selon les statuts, le congé du 6 avril 1987 doit être annulé. Pour la défenderesse, les statuts n'accordent aux coopérateurs aucun droit subjectif à l'octroi d'un logement. La bailleuse était dès lors habilitée à résilier le bail, en se bornant à respecter les délais de congé prévus dans le contrat. En niant cette possibilité, la cour cantonale BGE 118 II 168 S. 171 aurait violé le droit fédéral en matière de résiliation des baux à loyer. b) Les parties sont liées par deux rapports de droit. D'une part, elles ont conclu un contrat de bail à loyer. D'autre part, le demandeur est associé de la coopérative. Le problème en l'occurrence est de savoir si et dans quelle mesure le premier rapport est dépendant du second. aa) Selon la définition légale, la société coopérative a pour but principal de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres (art. 828 CO). Bien qu'il ne soit pas mentionné expressément dans la loi, le droit des associés d'utiliser les installations sociales découle directement de ce but (MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, Grundriss des schweizerischen Gesellschaftsrechts, 6e éd., p. 340, n. 46; FJS 1158, p. 7). En l'espèce, le but de la coopérative d'habitation C. est de procurer à ses membres des logements familiaux aux conditions de l'arrêté fédéral du 8 octobre 1947 concernant les mesures destinées à encourager la construction de maisons d'habitation (art. 2 des statuts). L'art. 3 des statuts ajoute que les appartements de l'immeuble social sont destinés à être loués aux membres de la coopérative. Certes, les statuts ne contiennent aucun article mentionnant en toutes lettres le droit de chaque membre à disposer d'un appartement. Il ressort toutefois clairement du but tel que retranscrit plus

haut que ce droit est garanti implicitement par les statuts. La résiliation du bail par le bailleur revient à supprimer le droit d'usage du coopérateur-locataire contre la volonté de ce dernier. Pratiquement, une telle mesure équivaut à l'exclusion de la société coopérative. Logiquement, il convient dès lors de soumettre ces deux actes juridiques à des conditions identiques (ZR 1979, n. 65, p. 142; SUSY B. MOSER, Wohnbaugenossenschaften, thèse Zurich 1978, p. 164; voir également BARBEY, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Introduction et art. 271-271a CO, n. 180, p. 71, selon lequel l'application exclusive du droit du bail apparaît difficilement acceptable sur le plan juridique lorsque le droit d'usage du logement et la qualité de coopérateur sont liés). Le congé n'est ainsi admissible que pour des motifs statutaires ou de justes motifs, sous réserve du cas où le contrat de bail prévoirait expressément une réglementation particulière à ce sujet. Sur ce dernier point, il faut toutefois préciser que la possibilité de résilier librement le bail serait incompatible avec le système de la coopérative d'habitation (ZR BGE 118 II 168 S. 172 1979, n. 65, p. 142; MOSER, Wohnbaugenossenschaften, thèse Zurich 1978, p. 164). bb) Aux termes de l'art. 3 du bail du 16 mars 1959, le contrat se renouvelle d'année en année, sauf résiliation notifiée trois mois avant l'échéance. Au surplus, aucun motif de congé ne figure dans le contrat. Il faut donc admettre en l'espèce que le bail ne peut être résilié par la bailleuse que si l'un des motifs d'exclusion de la coopérative prévus à l'art. 10 des statuts est réalisé. Les hypothèses envisagées sous la lettre a de l'art. 10 n'entrant pas en ligne de compte, il convient d'examiner si le demandeur a intentionnellement agi en contradiction avec les statuts ou les décisions de la coopérative (let. b) ou si le comportement qui lui est reproché constitue un "autre juste motif" (let. c). Or, dans la procédure parallèle en exclusion engagée contre le demandeur pour les mêmes motifs, le Tribunal de première instance a déjà estimé dans son jugement du 2 mars 1989 que les conditions de l'art. 10 n'étaient pas réalisées et que l'exclusion du demandeur de la coopérative n'était ainsi pas justifiée. Il n'y a pas lieu de revenir ici sur cette décision qui n'a fait l'objet d'aucun recours et qui a acquis force de chose jugée. En conclusion, la Chambre d'appel n'a pas violé le droit fédéral en annulant le congé signifié le 6 avril 1987. L'arrêt du 3 juin 1991 sera dès lors confirmé.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.