

BGer 4A 386/2014 vom 11. November 2014

Bundesgericht, 2014-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_386_2014

FR: TF 4A 386/2014 du 11 novembre 2014

IT: TF 4A 386/2014 del 11 novembre 2014

Regeste

coopérative d'habitation; résiliation du bail | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 45 al. 1 LTF) par le demandeur qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise sur recours par le tribunal supérieur du canton (art. 75 LTF) dans une contestation du contrat de bail dont la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 72 al. 1 et 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal. Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

E. 3

La cour cantonale a considéré que le congé signifié au locataire est 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. Le locataire recourant le conteste, estimant essentiellement que la qualité de sociétaire n'est pas liée à celle d'employé de C. _____, que la qualité de membre de la Coopérative ne dépend pas exclusivement d'un emploi de C. _____, d'autres catégories de personnes pouvant en être membres en vertu des art. 4 et 5 des statuts.

E. 3.1

Dans le système de la coopérative d'habitation, le locataire-coopérateur et la société coopérative d'habitation sont liés par deux rapports de droit: un rapport coopératif, de caractère social - qui lie le coopérateur à la société coopérative - et un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui découle du contrat de bail - qui lie le locataire à la société bailleuse. Ces deux rapports juridiques, fondés l'un et l'autre sur un accord des volontés 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 (ATF 136 III 65 consid. 2.2 et 2.3 et les arrêts cités). 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 consid. 2.4.1), ou non couplés, chacun d'eux pouvant prendre fin indépendamment de l'autre (ATF 136 III 65 consid. 2.4.2).

E. 3.2.1

En l'espèce, selon l' art. 6 al. 1 let . c des Statuts, " la qualité de membre prend automatiquement fin lorsque le membre ne remplit plus les conditions requises lors de son admission (art. 848 CO) " et, en vertu de l'art. 3 des clauses particulières du contrat de bail, " 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 ..., etc. ". Il ressort clairement de ces deux dispositions que, selon la volonté des parties, les deux rapports de droit sont couplés en ce sens que la perte de la qualité de membre de la coopérative a pour conséquence que le bail doit être résilié pour le plus prochain terme. C'est donc à tort que le recourant soutient que les parties n'ont pas voulu lier l'appartenance à la coopérative et la conclusion du bail de telle manière que l'un des deux rapports ne puisse survivre à l'autre. La seule question à examiner est donc 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, disposition qu'il y a lieu d'interpréter en relation avec l' art. 848 CO puisqu'elle y renvoie expressément.

E. 3.2.2

La réponse à cette question dépend du sens à donner aux termes " le membre ne remplit plus les conditions requises lors de son admission (art. 848 CO) ". Visent-ils les conditions qui ont justifié l'admission du recourant en particulier, comme l'a retenu la cour cantonale, ou les conditions d'admission d'un membre en général, comme le soutient le recourant en se référant aux art. 4 et 5 des Statuts? L'utilisation du pronom " son " pour désigner l'admission du membre impose une interprétation concrète en ce sens que sont déterminantes les raisons pour lesquelles le recourant lui-même a été admis, la question étant de savoir si elles sont toujours remplies. L'indication entre parenthèses de l' art. 848 CO corrobore cette interprétation. En effet, aux termes de cette disposition, " lorsque la qualité d'associé est attachée à une fonction ou à un emploi..., elle s'éteint par la perte de la fonction ou de l'emploi, à moins que les statuts n'en disposent autrement ". La perte de la qualité de membre au sens de l' art. 6 al. 1 let . c des statuts est ainsi rattachée très précisément à la qualité de salarié de C._____. Enfin, l'art. 3 des clauses particulières du contrat de bail, qui pose comme condition la perte de la qualité de membre, prévoit expressément que le locataire doit annoncer sa démission des services Il résulte donc de l'interprétation objective de l' art. 6 al. 1 let . c des statuts que l'employé qui a obtenu sa qualité de membre de la Coopérative en raison de sa qualité d'employé de C._____ perd sa qualité de membre de la société lorsqu'il perd son emploi. Tel est ce qui est arrivé au recourant.

E. 3.3

C'est ainsi à tort que le recourant soutient que la Cour de justice n'aurait pas interprété l' art. 6 al. 1 let . c des Statuts conformément au principe de la confiance, n'ayant examiné que la volonté de la coopérative à l'exclusion de la sienne, puisqu'il ne voulait pas que sa démission entraîne la résiliation de son bail, en violation de l' art. 18 CO . C'est également à tort que le recourant reproche aux juges cantonaux une violation de l' art. 848 CO . Il relève que la qualité d'employé n'est pas liée à celle de sociétaire-locataire car si les statuts de la coopérative prévoient en priorité la possibilité d'acquérir la qualité de membre pour les salariés de C._____, la qualité de membre n'est pas liée exclusivement à un emploi, d'autres catégories de personnes pouvant être membres de la Coopérative (retraités de C._____, anciens collaborateurs de C._____, collaborateurs de D._____, de E._____, de l'administration ... et toute autre personne physique ou morale, en vertu des art. 4 et 5 des Statuts). Toutefois, comme on l'a vu, l' art. 848 CO rattache la perte de la qualité de coopérateur à la perte de l'emploi. Le fait que d'autres catégories de membres peuvent être admis, ne serait-ce que pour ne pas laisser des logements inoccupés pour le cas où suffisamment d'employés ne s'y intéresseraient pas, n'est pas déterminant. L' art. 6 al. 1 let . c des statuts prévoit un cas de perte de la qualité de coopérateur lorsqu'il y a perte de l'emploi auprès de C._____. En tant que le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir retenu plusieurs faits allégués pour la première fois en appel (" le loyer prélevé du salaire versé par C. _____ " ou " le fait qu'en 2012, l'attribution des logements à des non-salariés de C._____ était exclue ") en violation de l' art. 317 CPC , son grief est sans objet, ces faits n'étant pas déterminants pour le sort de la question litigieuse. Enfin, le fait que la Coopérative n'est pas partie au rapport de travail avec C._____, qu'il s'agit d'un troisième rapport juridique, est sans pertinence: l' art. 6 al. 1 let . c des Statuts prévoit uniquement que la qualité d'employé est une condition de la qualité de membre de la Coopérative.

E. 3.4

En conclusion, le recourant a perdu, par sa démission de C._____, la qualité de membre de la coopérative au sens de l' art. 6 al. 1 let . c des Statuts et la résiliation de son bail que la Coopérative lui a signifiée pour le 31 décembre 2014 est valable.

E. 4

Il reste à examiner la question de la prolongation du bail. La cour cantonale n'a accordé au locataire qu'une prolongation unique de deux ans (à compter de la date pour laquelle le congé a été donné par la bailleresse) jusqu'au 31 décembre 2014. Le recourant conclut à ce qu'une première prolongation du contrat de deux ans lui soit accordée et que lui soit réservée la possibilité de solliciter une seconde prolongation du contrat pour une durée de deux ans. Il invoque d'une part une violation de son droit d'être entendu, la cour d'appel n'ayant pas instruit la question, et fait valoir d'autre part qu'elle ne saurait lui reprocher de n'avoir pas entrepris de démarches alors que le congé avait été annulé par les premiers juges. L'intimée considère que le chef de conclusions relatif à la deuxième prolongation du bail est nouveau et, partant, irrecevable, car devant l'autorité de conciliation en matière de baux, le locataire n'a requis qu'une prolongation du bail de deux ans.

E. 4.1

Il ressort des constatations de fait de l'arrêt attaqué que, dans sa requête à la Commission de conciliation du 26 septembre 2012, le locataire a conclu, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de deux ans et qu'il en a fait de même dans sa demande du 21

décembre 2012 adressée au Tribunal des baux et loyers. Il avait également conclu dans ce sens dans sa réponse à l'appel du 9 décembre 2013. Contrairement à ce que soutient l'intimée, la conclusion du recourant n'est donc pas nouvelle. D'ailleurs, conformément à l'art. 273 al. 5 CO, lorsque le tribunal supérieur annule le congé et admet la validité de la résiliation, il lui incombe d'examiner d'office si le bail peut être prolongé (arrêts 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 4 et l'arrêt cité); il s'agit-là d'une exception du droit civil au principe de disposition qui prévaut normalement en matière de bail (art. 58 al. 1 CPC; CHRISTOPH HURNI, in Berner Kommentar ZPO, no 82 ad art. 58 CPC); le juge d'appel n'est donc de toute façon pas lié par les conclusions des parties sur ce point. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur la question de la prolongation du bail.

E. 4.2

Dans sa demande, le locataire avait pris une conclusion en prolongation, mais n'avait rien allégué à ce sujet (ni dans ses plaidoiries finales). Dans sa réponse (et dans ses plaidoiries finales), la Coopérative avait thématiquement la question. L'audience n'a pas porté spécialement sur la prolongation, le locataire ayant été toutefois interrogé sur sa situation personnelle et ses démarches pour trouver un autre logement. Comme il a annulé la résiliation du bail, le Tribunal des baux n'a pas examiné dans son jugement la question de la prolongation du bail. Ni la Coopérative, dans son appel, ni le locataire dans sa réponse à l'appel ne se sont prononcés sur celle-ci. On ne saurait dans ces circonstances, contrairement à ce que soutient le recourant, reprocher à la cour cantonale d'avoir violé le droit d'être entendu de celui-ci (art. 29 al. 2 Cst.) en n'instruisant pas en appel la question des démarches entreprises par lui en vue de trouver un autre logement.

E. 4.3.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit d'un logement, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Ce choix doit lui permettre de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêt 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral). Le juge peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêt 4A_105/2009 précité consid. 3.2). Le fait que le juge dispose ainsi d'un pouvoir d'appréciation ne signifie pas qu'il peut décider à sa guise; il doit motiver son choix et exposer dans son jugement les motifs qui ont emporté sa conviction. Les exigences de motivation des décisions en équité sont élevées. Si le Tribunal fédéral ne revoit en principe qu'avec réserve la décision d'équité motivée prise en dernière instance cantonale, il n'en va pas de même lorsque cette décision n'est pas motivée (ATF 131 III 26 consid. 12.2.2 et les arrêts cités).

E. 4.3.2

En l'espèce, alors que le Tribunal des baux avait annulé le congé par jugement du 1er octobre 2013, la cour cantonale a admis la validité de la résiliation par arrêt du 14 mai 2014. Tenant 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'a pas un urgent besoin de l'appartement, mais aussi de la situation particulière du locataire, de ses difficultés suite à sa démission de C._____, la cour cantonale a accordé au locataire une unique prolongation de deux ans, échéant le 31 décembre 2014. Ce faisant, en dépit du fait qu'elle ne pouvait reprocher au locataire de n'avoir pas entrepris de démarches en vue de se reloger après le jugement d'annulation du congé prononcé par le Tribunal des baux jusqu'à son arrêt du 14 mai 2014, la cour cantonale n'a pas motivé pourquoi elle déniait au locataire la possibilité de demander une seconde prolongation, n'admettant qu'une prolongation unique jusqu'au 31 décembre 2014. Dans le cas particulier, alors qu'il ne restait au locataire qu'environ 7 mois pour trouver, avec une capacité économique limitée, un nouvel appartement pour sa famille, dans un canton où sévit notoirement une pénurie de logements et que, de son côté, la bailleuse ne pouvait pas faire valoir un besoin d'utilisation personnel, la cour cantonale ne pouvait décider, sans motivation aucune, d'exclure la possibilité d'une seconde prolongation. L'arrêt attaqué sera donc annulé sur ce point et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis, l'arrêt attaqué annulé en ce qui concerne la prolongation du bail et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision. La situation financière du recourant et le sort du recours justifient que l'assistance judiciaire lui soit accordée (art. 64 al. 1 LTF). Les parties succombant chacune sur une des questions litigieuses, les frais de la procédure seront répartis par moitié entre elles (art. 66 al. 1 LTF), la part du recourant étant provisoirement assumée par la Caisse du tribunal fédéral. Les dépens sont compensés (art. 68 al. 1 LTF).

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