

# **GE\_GERICHTE ACJC/1292/2015 vom 28. Oktober 2015**

GE Cour de justice, 2015-10-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1292\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1292_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1292/2015 du 28 octobre 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1292/2015 del 28 ottobre 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1er janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

### **E. 2.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat sub-

- 6/12 -

C/5614/2015 siste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la validité du congé se pose. Compte tenu de la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure au seuil de 10'000 fr., le loyer de l'appartement, charges comprises, étant de 626 fr. par mois (626 fr. x 12 mois x 3 ans). La voie de l'appel est ainsi ouverte. Le recours interjeté par l'appelante sera dès lors

traité comme un appel, une telle conversion ne nuisant pas aux intérêts des intimés.

### **E. 2.3**

L'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

### **E. 2.4**

Déposé dans le délai et la forme prescrite, l'appel est recevable.

### **E. 2.5**

La Cour rectifiera la qualité de la partie intimée B\_\_\_\_\_ en B\_\_\_\_\_, aucun doute n'existant quant à son identité, afin que ses noms de famille officiels soient corrigés et conformes à son identité.

### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, un fait ou un moyen de preuve nouveau n'est pris en considération au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) - c'est-à-dire en principe dans l'acte d'appel ou la réponse (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 7 ad art. 317 CPC) - et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il appartient au plaideur qui entend invoquer en appel un fait ou un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_739/2012 du 17 mai 2013, consid. 9.2.2 et 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012, consid. 3.1; JEANDIN, op. cit. n. 8 ad art. 317 CPC; REETZ/HILBER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2ème éd., 2013, n. 61 ad art. 317 CPC).

- 7/12 -

C/5614/2015 Les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 317 CPC). Dans la procédure de cas clair, il n'est pas possible de produire de nouvelles pièces en appel, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC devant être satisfaites en première instance déjà (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_420/2012 consid. 5 = SJ 2013 I 129).

### **E. 3.2**

La pièce nouvellement produite par l'appelante à l'appui de son acte d'appel, ainsi que celles versées lors de la réplique, sont par conséquent irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

### **E. 4.1**

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18; ATF 138 III

620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 138 III 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., Berne 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6841 ss, p. 6959). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 168; HOHL, op. cit., n. 1678 p. 306). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2). Il n'appartient pas au juge d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (ATF 141 III 23

- 8/12 -

C/5614/2015 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3, in SJ 2014 I p. 27). En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Si le défendeur, qui doit être entendu (art. 253 CPC) fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziiert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est par conséquent irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959). Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à la procédure de cas clair (arrêts du Tribunal fédéral

4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, op. cit., n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2ème éd., 2015, p. 165; LACHAT, op. cit., ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444). En matière d'expulsion, on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, op. cit., p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, à priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair.

#### **E. 4.2**

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.5 in fine). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance,

- 9/12 -

C/5614/2015 elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

#### **E. 4.3**

Le coopérateur-locataire et la coopérative d'habitation sont liés par deux rapports de droit: un rapport corporatif, de caractère social, qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lors de l'acquisition de la qualité d'associé (art. 839 ss CO), d'une part, et un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer par la société coopérative avec ce nouveau membre (art. 253 ss CO), d'autre part (ATF 136 III 65 consid. 2.2; 134 III 159 consid. 5.2.3). Ces deux rapports juridiques, fondés l'un et l'autre sur un accord des volontés, génèrent certaines interférences, essentiellement au stade de la résiliation, en raison de la convergence des buts. En effet, celui qui adhère à une coopérative d'habitation agit pour obtenir ainsi l'usage d'un logement et la société coopérative a elle-même pour but de procurer des logements à ses membres. Par le contrat de bail, la société coopérative cède l'usage d'un logement déterminé, moyennant l'engagement du locataire de payer le loyer. Dès lors qu'il a acquis des parts sociales (et effectué normalement pour cela une mise de fonds), le coopérateur-locataire se retrouve membre de la société qui est propriétaire de l'immeuble. La résiliation unilatérale du bail par la coopérative d'habitation a pour effet de priver le coopérateur-locataire contre sa volonté de l'usage du logement et de faire disparaître ainsi au moins l'essentiel de son intérêt à être membre de la société coopérative. Pour tenir compte de cette interférence entre les deux rapports juridiques, la jurisprudence a admis, sous réserve de dispositions particulières dans le contrat de bail, que la résiliation du bail ne pouvait intervenir que pour un motif qui permettrait également l'exclusion de la société coopérative pour un juste motif ou pour un autre motif statutaire; dans le système de la coopérative d'habitation, la possibilité de résilier librement le bail en respectant le terme et l'échéance convenus est donc supprimée (ATF 136 III 65 consid. 2.3; 134 III 159 consid. 5.2.3.; 118 II 168 consid. 3b/aa). Selon les principes généraux, les cocontractants peuvent convenir de lier entre eux deux rapports juridiques d'une manière telle que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre, aucun des rapports ne pouvant persister indépendamment de l'autre; on parle alors de

contrats couplés, interdépendants, liés ou connexes (ATF 115 II 452 consid. 3a; KRAMER, Commentaire bernois, 3e éd. 1991, n. 64 ad art. 19-20 CO; AMSTUTZ/SCHUEP, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 4e éd. 2007, n. 10 ad Einleitung vor Art. 184 ss CO; THEVENOZ, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2003, n. 14 ad Introduction art. 184-529 CO, p. 978; SCHWENZER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 5e éd. 2009, n. 3.17, p. 12). Un tel lien peut être prévu dans les statuts d'une coopérative d'ha-

- 10/12 -

C/5614/2015 bitation (MOSER, Wohnbaugenossenschaften, 1978, p. 168). Dans un tel cas de figure, une seule manifestation de volonté suffit pour mettre fin aux deux rapports juridiques. Les parties conviennent des motifs de résiliation sous réserve de dispositions impératives. Si la résiliation émane de la société coopérative, on peut admettre que la possibilité de recourir à l'assemblée générale (art. 846 al. 3 CO) doit être ouverte avant que la résiliation ne soit considérée comme définitive sur le plan interne. En cas de contestation par la voie judiciaire, la résiliation doit être portée devant le tribunal compétent pour examiner le rapport de droit prépondérant (LACHAT, op. cit., n. 3.1, p. 88), soit, dans le cas d'un coopérateur-locataire, les tribunaux compétents en matière de baux et loyers. Il n'est en effet pas douteux que le but reconnaissable du coopérateur-locataire est d'obtenir, moyennant paiement, la cession de l'usage d'un logement. Comme on le voit, il n'y a qu'une seule procédure, et non pas deux procédures successives. Lorsque les deux rapports juridiques n'ont pas été couplés par un accord spécifique, chacun d'eux peut prendre fin indépendamment de l'autre. Dans cette hypothèse, on peut concevoir qu'il y ait, de façon non simultanée, une décision d'exclusion de la coopérative et une résiliation du bail, chaque acte pouvant donner lieu à sa propre procédure devant l'autorité compétente (TRUOG, op. cit., p. 39). Il est permis aussi d'envisager qu'un rapport juridique survive à l'autre. Ainsi, un coopérateur peut être exclu de la société, mais rester néanmoins locataire sur la base du contrat de bail (MOSER, op. cit., p. 167 s.). Il est aussi imaginable que, malgré la résiliation du bail, le coopérateur conserve son sociétariat (RUEDIN, Société coopérative d'habitation et bail à loyer, in 8e Séminaire sur le droit du bail, 1994, p. 27). Si la coopérative, qui a résilié le bail et récupéré le logement, ne voit pas d'intérêt à exclure son membre et que ce dernier ne voit pas d'intérêt à exercer son droit de sortie, on ne discerne pas quels principes juridiques interdiraient aux parties de maintenir ce rapport de droit, étant rappelé qu'en matière contractuelle les parties sont en principe seules juges de leur intérêt (art. 19 CO) (ATF 136 III 65 consid 2.4.1 et 2.4.2).

#### **E. 4.4**

Le Tribunal fédéral n'a pas encore tranché la question de savoir si les principes rappelés supra s'appliquent sans autre restriction aux résiliations fondées sur le défaut de paiement du loyer. Dans un arrêt de 2003 (4C.88/2003 du 1er juillet 2003), notre Haute Cour n'a pas examiné spécifiquement le problème de l'interaction entre les deux rapports de droit.

#### **E. 4.5**

Dans le cas d'espèce, il est constant que les parties sont liées par deux rapports de droit, soit par un contrat de bail et le rapport coopératif. L'appelante soutient que ces deux rapports juridiques sont indépendants, de sorte qu'elle était fondée à notifier le congé litigieux aux intimés. Elle fait valoir que le contrat de bail est antérieur à l'acquisition du statut de sociétaire de la coopérative,

- 11/12 -

C/5614/2015 dès lors que le certificat de parts sociales a été émis un an après la conclusion du contrat de bail. La qualité de locataire était ainsi dissociée de celle de coopérateur. L'appelante n'a pas établi que, selon un accord spécifique des parties, le contrat de bail n'était pas couplé au rapport de société. Les dispositions des statuts prévoient en effet que si l'admission d'un sociétaire peut avoir lieu en tout temps (art. 5 des statuts), l'exclusion ne peut être prononcée que pour les motifs énumérés à l'art. 11 des statuts. De plus, l'exclusion d'un associé prononcée conformément aux statuts entraîne automatiquement le départ du logement ou du local qu'il occupe, à défaut son évacuation (art. 15 des statuts). Par ailleurs, contrairement à ce qu'elle soutient, la charge de la preuve, soit la vraisemblance dans la présente procédure, des faits qu'elle a allégués, lui incombait. L'appelante n'a d'ailleurs pas produit l'ensemble des titres relatifs à la situation de fait, dès lors qu'elle n'a versé à la procédure ni les statuts de la société, ni le dernier avis fixant le loyer actuel des intimés (le contrat de bail mentionne 626 fr. de loyer et de charges mensuels alors que le relevé de compte fait état d'une somme de 622 fr.). Il n'appartenait ainsi pas aux intimés de démontrer que les deux rapports de droit étaient liés, mais bien à l'appelante de rendre vraisemblable que ces liens étaient dissociés. Enfin, le Tribunal fédéral n'a pas encore tranché, dans le cadre d'une résiliation fondée sur le défaut de paiement du loyer, si les principes qu'il a retenus s'agissant de l'interaction entre les deux rapports de droit étaient applicables sans autre distinction à cette situation. Par conséquent, la situation juridique n'est pas claire. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont déclaré la requête de l'appelante irrecevable.

#### **E. 4.6**

L'appelante sera, partant, déboutée de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé.

#### **E. 5**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 II 182 consid. 2.6). L'appelante sera par conséquent déboutée de ses conclusions sur ce point. \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/5614/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 mai 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/587/2015 rendu le 11 mai 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5614/2015-7 SE. Préalablement : Rectifie la qualité de B\_\_\_\_\_ en B\_\_\_\_\_. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Pauline ERARD, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification

avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 2.2).

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