

GE_GERICHTE ACJC/1494/2013 vom 16. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1494_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1494/2013 du 16 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1494/2013 del 16 dicembre 2013

Erwägungen

E. 1.1

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé

- 7/14 -

C/15627/2011 qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation du bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui comprend la protection de trois ans prévue par l'art. 271 a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 4A_668/2012 du 11 mars 2013 consid. 1). En l'espèce, la présente cause a pour objet une contestation de congé portant sur un logement dont le dernier loyer, charges non comprises, s'élevait à 5'964 fr. par an. Sur une période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC). En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario) et l'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. En l'occurrence, l'acte d'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus.

E. 3

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. En l'espèce, les deux documents produits par l'appelante sont antérieurs à l'ouverture de la présente procédure de sorte qu'ils auraient pu être produits devant le premier juge. Ils sont ainsi irrecevables en appel, de même que les allégués qu'ils visent à

étayer. Ces documents ne sont, d'ailleurs, pas pertinents pour l'issue du litige comme il sera vu ci-après.

- 8/14 -

C/15627/2011

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que les parties ont voulu lier l'appartenance à la société coopérative et la conclusion du bail d'une manière telle que l'un de ces rapports de droit ne puisse pas survivre sans l'autre.

E. 4.1

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 rapports juridiques, du fait qu'ils n'évoluent pas sur le même plan, demeurent en principe distincts et indépendants. Toutefois, les cocontractants peuvent convenir de les lier entre eux de telle manière que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre, aucun des rapports ne pouvant persister indépendamment de l'autre. Dans un tel cas de figure, une seule manifestation de volonté suffit pour mettre fin aux deux rapports juridiques (ATF 136 précité consid. 2.4.1; 134 précité consid. 5.2.3115 II 452 consid. 3a).

E. 4.2

En l'espèce, les statuts de la Coopérative prévoient expressément que les baux sont liés à la condition d'associé puisqu'il est impératif pour tout locataire de la Coopérative d'en devenir membre, étant tenu de payer un droit d'admission dès qu'un appartement lui est attribué et que l'exclusion d'un associé entraîne automatiquement son départ du logement. Par ailleurs, l'art. 8 des clauses particulières du contrat de bail intègre les statuts de la Coopérative, de sorte qu'un lien est expressément prévu entre le statut de membre de la Coopérative et le contrat de bail. L'appelante a d'ailleurs confirmé sa volonté de lier les deux qualités d'associé et de locataire puisqu'elle a indiqué l'exclusion de l'intimé de la Coopérative comme l'un des deux motifs de la résiliation du contrat de bail. Au vu de ce qui précède, il apparaît clairement que les parties ont voulu lier l'appartenance à la société coopérative et la conclusion du bail d'une manière que l'un de ces rapports de droit ne puisse pas survivre à l'autre. Dès lors, il convient d'examiner si l'exclusion de l'intimé de la Coopérative a été valablement prononcée et pouvait motiver la résiliation du bail.

E. 5

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que la décision d'exclusion était nulle, faute pour le procès-verbal de l'assemblée générale d'avoir été communiqué à l'intimé.

- 9/14 -

C/15627/2011

E. 5.1

Les statuts peuvent spécifier les causes d'exclusion d'un associé (art. 846 al. 1 CO). En outre, l'exclusion peut toujours être prononcée pour justes motifs (al. 2). L'exclusion est du ressort de l'assemblée générale. Les statuts peuvent disposer que l'administration est compétente pour prononcer l'exclusion, sous réserve de recours à l'assemblée générale. L'associé dont l'exclusion a été prononcée ou confirmée par l'assemblée générale peut en appeler au juge dans un délai de trois mois dès réception de la décision (art. 846 al. 3 CO; LACHAT, in Commentaire romand, CO I, 2è ed., 2012, n. 21 ad art. 846 CO; REYMOND, Traité de droit privé suisse, volume VIII, Droit Commercial, Tomme III/1, La coopérative, Bâle 1996, p. 123; SCHWARTZ, in Basler Kommentar, Obligationenrecht II, HONSELL/VOGT/WATTER [éd.], 4e éd. 2012, n. 15 ad art. 846 CO; FORSTMOSER, Commentaire bernois, n. 43 ad art. 846 CO). La décision d'exclusion doit être motivée, ce qui implique presque nécessairement qu'elle soit notifiée par écrit, éventuellement par la communication du procès-verbal du conseil ou de l'assemblée générale (LACHAT, op. cit., n. 17 ad art. 846 CO; REYMOND, op. cit., p. 123; SCHWARTZ, op. cit., n. 15 ad art. 846 CO). Les droits formateurs résolutoires, qui tendent à l'extinction d'un rapport juridique par un acte unilatéral de volonté, tel les actions en exclusion d'un membre d'une société, ne produisent, en principe, leurs effets qu'au moment de la réception de la déclaration (L'HUILLIER, Droit formateur, FJS 862; cf. également sur l'exercice des droits formateur en général : arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du

E. 5.2

En l'espèce, les statuts de l'appelante prévoient expressément que la décision d'exclusion doit être notifiée à l'intéressé par lettre recommandée (art. 13 statuts). Or, cette forme n'a été respectée ni pour la décision du conseil d'administration – communiquée à l'intimé par courrier électronique et sans adjonction du procès-verbal – ni pour la décision de l'assemblée générale - l'appelante n'ayant au demeurant pas apporté la preuve de l'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale à l'intimé. A cela s'ajoute que l'indication de l'exclusion portée comme motif de la résiliation du contrat de bail sur la formule officielle, remise par pli recommandé à l'intimé, ne saurait valoir communication de son exclusion puisque celle-ci n'indique pas les motifs de l'exclusion. Par conséquent, la décision d'exclusion, qui n'a pas été valablement communiquée à l'intimé, n'a jamais produit d'effet, de sorte que la résiliation du bail ne peut trouver son origine dans l'exclusion de l'intimé de la Coopérative.

- 10/14 -

C/15627/2011 6. Il convient encore d'examiner la validité du second motif invoqué par l'appelante pour la résiliation du bail, soit la "non occupation du logement selon nos courriers des 7 et 22 mars 2011". Plus précisément, l'appelante a fait valoir que la poursuite du bail n'était plus admissible car il apparaissait que l'intimé agissait de mauvaise foi, ayant procédé à un détournement des buts statutaires puisqu'il n'avait nulle intention de reprendre un jour possession du logement litigieux et qu'il mettait à disposition de tiers non sociétaires.

6.1.1 Un bail de durée indéterminée, s'agissant d'un bail reconductible tacitement (cf. art. 255 al. 3 CO), peut être résilié en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). La liberté du bailleur de mettre un terme au contrat trouve toutefois une limite dans l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Ainsi, le congé peut

notamment être annulé lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 lit. a CO). Selon la jurisprudence, le droit de sous-louer, aux conditions de l'art. 262 CO, compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 du 30 août 2000 in SJ 2001 I 17 consid. 2a et réf. citées). Le locataire, qui fait valoir une prétention, est présumé de bonne foi (art. 3 al. 1 CC). Sa bonne foi subsiste, même si sa prétention n'est pas objectivement fondée; il suffit, sur le plan subjectif, que le locataire ait cru être dans son droit. Il appartient donc, sur ce point, au bailleur de démontrer la mauvaise foi du locataire (LACHAT, op. cit., ch. 29.5.2.5 p. 741; CONOD, in Droit du bail à loyer 2010, n. 11 ad art. 271a CO p. 1038). 6.1.2 Selon la jurisprudence, le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location lorsque le locataire abuse de son droit à celle-ci au sens de l'art. 2 CC, parce que, dans ce cas de figure, le droit à la sous-location n'est pas protégé et qu'il faut raisonner comme s'il n'existait pas. La jurisprudence a admis que si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit et le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 446 consid. 2.4 et arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du locataire qui n'a tem-

- 11/14 -

C/15627/2011 porairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 précité consid. 2.1). Savoir si le locataire a l'intention de réintégrer à l'avenir les locaux loués est une question de fait; plus exactement, il s'agit de déterminer un fait relevant du for intérieur en procédant à des déductions sur la base des circonstances et des déclarations (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 précité consid. 2.2). Le bailleur qui - comme ici - soutient que la prétention du sous-bailleur au maintien de la sous-location constituait un abus de droit doit en apporter la preuve. Le bailleur doit ainsi prouver que le sous-bailleur n'avait pas - ou plus - l'intention de réintégrer les locaux et qu'il abusait en conséquence de son droit de sous-louer. S'il parvient à apporter des preuves très convaincantes, le locataire ne peut pas se désintéresser de l'administration des preuves et il doit s'efforcer de prouver les circonstances particulières qui pourraient ébranler la force probante des éléments apportés par le bailleur. Le locataire doit s'y astreindre d'autant plus qu'il supporte le fardeau de la preuve principale, en tant qu'il doit démontrer que les conditions justifiant l'annulation du congé sont réalisées. 6.1.3 Lorsque la qualité d'associé et le contrat de bail sont liés et qu'une seule manifestation de volonté suffit pour mettre fin aux deux rapports juridiques (cf.

consid. 4.1 supra), les parties conviennent des motifs de résiliation sous réserve de dispositions impératives (ATF 136 III 65 précité consid. 2.4.1). Dès lors, le bail ne peut être résilié qu'à ces conditions. 6.2 En l'occurrence, les statuts de l'appelante prévoient que l'exclusion peut être prononcée à l'égard de tout associé qui agit contrairement aux intérêts de la société, viole sciemment les statuts ou les règlements de la société, dont la conduite est incompatible avec les buts et principes de la société ou qui ne tient pas les engagements financiers contractés par lui envers la société (art. 11 statuts). L'appelante a mis en exergue divers indices qui lui ont permis de déduire que l'intimé n'avait pas l'intention de réintégrer l'appartement litigieux.

- 12/14 -

C/15627/2011 Elle a d'abord relevé que l'appelant disposait d'un autre domicile à Genève. Or, il est avéré qu'il ne s'agissait que d'une boîte aux lettres afin de faciliter l'acheminement du courrier de l'appelant en _____, comme D_____ l'a confirmé par lettre du 8 novembre 2011 au Tribunal. L'appelante a également relevé que l'intimé avait indiqué vouloir sous-louer l'appartement pour trois ans parce qu'il allait temporairement travailler à l'étranger. Or, il n'était toujours pas revenu au bout de quatre ans de sorte que l'on devait considérer qu'il s'y était définitivement installé puisqu'il n'avait pas indiqué de date de retour. L'appelante perd toutefois de vue que l'intimé a laissé l'ensemble de ses biens dans l'appartement litigieux et qu'il possède des attaches à Genève. Certes, l'intimé a prolongé son séjour à l'étranger, toutefois un dépassement d'une année sur trois ans initialement prévus ne constitue pas une prolongation intolérable. L'intimé a d'ailleurs donné des explications quant à cette prolongation, à savoir qu'il avait connu des problèmes financiers qui lui avaient imposé de prolonger son séjour à l'étranger. En outre l'intimé a toujours indiqué qu'il avait la ferme intention de revenir à Genève. Ainsi, et contrairement à l'avis de l'appelante, l'intimé a prouvé avoir un besoin légitime de son appartement et son intention de retour a été établie. Dès lors, on ne saurait retenir que le locataire-sociétaire avait pour but de détourner l'institution de la sous-location au détriment des règles statutaires de la coopérative. 6.3 Le contrat de bail signé par les parties interdisait expressément la sous-location (art. 6.2 des conditions générales). Le bailleur ne peut refuser son consentement à la sous-location que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO, à savoir si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (let. b) et, enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c). Il s'agit de limites qualifiées d'étroites par la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2000 précité consid. 2b). L'art. 262 CO étant de droit semi-impératif (LCHAT, op. cit., p. 582 et références citées), toute dérogation contractuelle au détriment du locataire est nulle. En l'occurrence, la restriction contenue dans les conditions générales du contrat de bail n'est pas valable. En outre, l'appelante n'a pas soutenu que l'une ou l'autre de ces conditions générales aurait justifié qu'il soit mis fin à la sous-location. En effet, l'intimé avait sollicité, préalablement à la conclusion du bail de sous-location, l'autorisation de sous-louer - pour environ 3 ans - et l'avait obtenue. Par ailleurs, il n'a jamais été

- 13/14 -

C/15627/2011 contesté que le loyer payé pour la sous-location était adéquat par rapport au loyer principal puisque l'appartement a été loué meublé et que le prix du loyer comprenait le prix d'une place de parc et divers frais, de sorte que les conditions de la sous-location,

connues de la bailleuse, n'étaient pas abusives. Quant à l'inconvénient majeur, l'appelante n'en a pas fait valoir, étant précisé qu'aucun voisin ne s'est plaint du va-et-vient dans l'appartement et qu'il n'a pas été prouvé que celui-ci ait jamais engendré des nuisances. Il est prouvé qu'il n'y a pas eu une succession de sous-locataires mais un seul sous-locataire durant l'ensemble de la sous-location. A cela s'ajoute que, selon la jurisprudence susmentionnée, le fait que la sous-location ait été conclue pour une durée indéterminée ne constitue pas en soi un inconvénient majeur. Par conséquent, l'appelante n'était pas en droit de s'opposer à la poursuite de la sous-location du logement litigieux. 6.4 Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à l'intimé. 7. Le jugement entrepris sera donc confirmé. 8. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). 9. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1 ci-dessus est supérieure à 15'000 fr. (art. 51 LTF), de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 14/14 -

C/15627/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION contre le jugement JTBL/1155/2012 rendu le 17 octobre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15627/2011-2. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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.

E. 10

octobre 2012 in SJ 2013 I 312 c. 2.5; VIONNET, L'exercice des droits formateurs, 2008, p. 84-86; ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2007, p. 30).

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