

## **GE\_GERICHTE C/16274/2012 vom 19. Mai 2014**

GE Cour de justice, 2014-05-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_16274\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16274_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/16274/2012 du 19 mai 2014

IT: GE\_GERICHTE C/16274/2012 del 19 maggio 2014

### **Regeste**

BAIL À LOYER; COMPÉTENCE; SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION;  
INTERPRÉTATION(SENS GÉNÉRAL); CONTRAT DE TRAVAIL; RÉSILIATION

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 19.05.2014 C/16274/2012

C/16274/2012 ACJC/572/2014 du 19.05.2014 sur JTBL/738/2013 ( OBL ) ,  
IRRECEVABLE Descripteurs : BAIL À LOYER; COMPÉTENCE; SOCIÉTÉ  
COOPÉRATIVE D'HABITATION; INTERPRÉTATION(SENS GÉNÉRAL); CONTRAT  
DE TRAVAIL; RÉSILIATION En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/16274/2012 ACJC/572/2014 ARRÊT  
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 19 MAI 2014 Entre  
COOPERATIVE D'HABITATION A\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un  
jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 juillet 2013, comparant par Me  
Marcel Bersier, avocat, quai Gustave-Ador 4, case postale 3082, 1211 Genève 3, en l'étude  
duquel elle fait élection de domicile, et Monsieur B\_\_\_\_\_ et Madame C\_\_\_\_\_,  
domiciliés \_\_\_\_\_ Genève, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case  
postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile. EN  
FAIT A. a. Par acte déposé au greffe de la Cour le mercredi 4 septembre 2013, la société  
COOPERATIVE D'HABITATIONS A\_\_\_\_\_ (ci-après : également A\_\_\_\_\_ ou la  
coopérative) forme appel à l'encontre du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers  
le 5 juillet 2013, communiqué le même jour aux parties. Ce jugement a, préalablement,  
limité la procédure à la question de savoir si B\_\_\_\_\_ était demeuré membre de A\_\_\_\_\_  
malgré la fin de ses rapports de travail (ch. 1 du dispositif), a constaté au fond que celui-ci  
était toujours membre de A\_\_\_\_\_ (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions  
(ch. 3), a réservé la suite de la procédure (ch. 4), a dit que la procédure était gratuite (ch. 5)  
et a indiqué les voies de droit (ch. 6). En substance, les premiers juges ont considéré que le  
Tribunal des baux et loyers était compétent vu la nature du litige et la situation  
géographique de l'immeuble. Ils ont retenu que les contrats conclus par les parties  
prévoient que le contrat de bail pouvait être résilié si le locataire perdait sa qualité de  
membre de la coopérative, mais qu'en l'espèce, B\_\_\_\_\_ n'avait pas perdu cette qualité. En  
outre, ils ont considéré que ni le contrat de travail conclu entre B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, ni le  
contrat de bail à loyer et le rapport corporatif entre celui-ci et la coopérative ne prévoyait  
que la résiliation des rapports de travail entraînait ou permettait la résiliation du contrat de  
bail ou la perte de la qualité de membre de la coopérative. Enfin, ils ont retenu qu'il  
n'apparaissait pas que les parties s'étaient entendues pour lier le contrat de travail au statut  
de coopérateur. En conséquence, B\_\_\_\_\_ était toujours membre de la société coopérative.  
b. A\_\_\_\_\_ conclut principalement à la mise à néant du jugement querellé et au

déboutement de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions. B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, intimés, concluent à la forme à l'irrecevabilité de l'appel et au fond au rejet de celui-ci, à la confirmation du jugement querellé et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions. c. Les parties ont été avisées le 10 octobre 2013 de la mise en délibération de la cause. B. L'appelante ne remet pas en cause l'état de fait dressé par les premiers juges. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants : a. A\_\_\_\_\_ a pour but de fournir à ses membres des logements sûrs à des prix favorables et de les conserver. b. Aux termes de l'article 4 des statuts, A\_\_\_\_\_ loue des logements dont elle est propriétaire "dans l'ordre de priorité suivant : · D'abord aux salariés de D\_\_\_\_\_ puis de ses filiales pour autant que D\_\_\_\_\_ détiennent une participation d'au moins 50% dans ces sociétés;![endif]>![if> · aux collaborateurs à la retraite répondant aux critères ci-dessus énoncés;![endif]>![if> · aux anciens collaborateurs actifs de D\_\_\_\_\_ qui ont été contraints à des transferts;![endif]>![if> · aux collaborateurs actifs de E\_\_\_\_\_, de F\_\_\_\_\_ et de l'administration fédérale;![endif]>![if> · aux retraités de E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et de l'administration fédérale;![endif]>![if> · enfin aux autres candidats".![endif]>![if> c. Selon l'article 5 des statuts, "peuvent devenir membres de la société, dans l'ordre de priorité suivant, toute personne · salariée de D\_\_\_\_\_ puis de ses filiales pour autant que D\_\_\_\_\_ détiennent une participation d'au moins 50% dans ces sociétés;![endif]>![if> · à la retraite répondant aux critères ci-dessus énoncés;![endif]>![if> · ancienne collaboratrice active de D\_\_\_\_\_ qui a été contrainte à un ou des transferts;![endif]>![if> · collaboratrice active de E\_\_\_\_\_, de F\_\_\_\_\_ et de l'administration fédérale;![endif]>![if> · à la retraite de E\_\_\_\_\_, de F\_\_\_\_\_ et de l'administration fédérale;![endif]>![if> · enfin toute autre personne physique ou morale".![endif]>![if> d. Par ailleurs, selon l'article 6 alinéa 1 des statuts, "la qualité de membre prend automatiquement fin : a) pour les personnes physiques, par leur démission, leur exclusion ou leur décès; [...] b) lorsque le membre ne remplit plus les conditions requises lors de son admission (article 848 CO). Les agents qui, sans qu'il y ait faute, ni volonté de leur part, ne remplissent plus les conditions requises pour être membre, peuvent néanmoins le rester jusqu'à nouvel avis". e. Selon l'article 6 alinéa 3 des statuts, "la perte de la qualité de membre par un locataire de locaux de la société implique automatiquement la notification de la résiliation de tous les contrats de bail conclus entre la société et le locataire sortant (logement, locaux, garages, etc.) pour leur prochaine échéance ou plus tôt avec l'accord de la société". L'article 6 alinéa 4 des statuts règle les conditions de forme de la démission prévue à son alinéa premier. f. Selon l'article 12 alinéa 2 des statuts, "lors de nouvelles locations, les appartements sont loués conformément aux priorités suivantes : a) en premier lieu, aux collaborateurs actifs de D\_\_\_\_\_; b) ensuite, aux collaborateurs actifs des filiales de D\_\_\_\_\_ pour autant que D\_\_\_\_\_ détiennent une participation d'au moins 50% dans ces sociétés; c) aux collaborateurs à la retraite répondant aux critères énoncés aux lettres a et b; d) aux anciens collaborateurs actifs de D\_\_\_\_\_ qui ont été contraints à des transferts; e) aux collaborateurs actifs de E\_\_\_\_\_, de F\_\_\_\_\_ et de l'administration fédérale; f) aux collaborateurs à la retraite répondant aux critères énoncés aux lettres d et e; g) enfin, aux autres candidats". g. En date du 1<sup>er</sup> septembre 2010, la coopérative, propriétaire, et B\_\_\_\_\_, locataire, alors employé de D\_\_\_\_\_ depuis 2008, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces dans l'immeubles sis rue G\_\_\_\_\_ 34 à Genève. h. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1<sup>er</sup> septembre 2010 au 31 décembre 2010 (sic) . Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 6'576 fr. Des clauses particulières étaient jointes au contrat de bail,

signées des deux parties. L'article 3 prévoyait "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 fédéraux, etc.". i. Le 28 novembre 2011, B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu une convention de sortie, au terme de laquelle, ils ont fait le constat "que la poursuite de l'activité actuelle n'est plus possible, car dans les faits elles ne correspondent plus à celles définies lors de son engagement. Après avoir étudié la situation professionnelle et personnelle du collaborateur et afin de lui permettre de se réorienter vers une activité externe, ils ont décidé de résilier d'un commun accord les rapports de travail pour le 29 février 2012 [...]". j. Le 2 avril 2012, B\_\_\_\_\_ a informé la coopérative de ce que ses rapports de travail avec D\_\_\_\_\_ avaient pris fin, expliquant avoir beaucoup souffert de la réorientation de son poste et avoir saisi la chance proposée par D\_\_\_\_\_ de mettre un terme au contrat puisqu'aucun autre poste ne pouvait lui être proposé. Il s'interrogeait sur sa qualité de membre de A\_\_\_\_\_, qu'il pensait avoir perdue de ce fait. Il demandait à pouvoir continuer d'occuper son logement, à plus forte raison que son épouse et lui-même étaient alors au chômage et dans l'impossibilité de se reloger ainsi que leurs deux enfants. k. A\_\_\_\_\_ lui a confirmé, par lettre du 26 juin 2012, qu'il avait automatiquement perdu sa qualité de membre de la coopérative, ce qui entraînait la résiliation du contrat de bail pour la prochaine échéance, soit le 31 décembre 2012. l. Par avis officiels du 26 juin 2012, adressés à B\_\_\_\_\_ ainsi qu'à son épouse, la coopérative a mis un terme au contrat de bail à loyer pour le 31 décembre 2012 au motif de la perte, par B\_\_\_\_\_, de sa qualité de membre. m. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. n. Non conciliée, le 16 octobre 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 13 novembre 2012, les locataires concluant principalement à l'annulation du congé du 26 juin 2012 et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation du bail à loyer pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2014. A l'appui de leur demande, les locataires ont expliqué que dans l'immeuble concerné logeaient trois personnes qui avaient perdu la qualité de membre de la coopérative, ainsi que trois personnes qui n'avaient jamais été employées des D\_\_\_\_\_ ou des autres sociétés affiliées. Ils requéraient que la question de la qualité de membre de la coopérative de B\_\_\_\_\_ soit tranchée à titre préjudiciel. A ce titre, ils ont contesté que l'article 848 CO puisse s'appliquer à leur cas. En outre, les statuts ne posaient pas comme condition sine qua non de l'obtention d'un logement le fait d'être employé d'une des sociétés visées. Au contraire, la qualité de membre était offerte à "toute personne physique ou morale". De plus, à supposer que B\_\_\_\_\_ ne soit plus membre de la coopérative, le congé était néanmoins annulable dans le mesure où il contrevenait au principe de la bonne foi, ce d'autant plus que celui-ci avait quitté son emploi d'entente avec son employeur, pour des raisons de santé. o. Dans sa réponse du 4 février 2013, la bailleuse a conclu au rejet de la demande. Elle a exposé que, conformément à ses statuts, B\_\_\_\_\_ avait perdu la qualité de membre de la société coopérative et, par conséquent, le droit au maintien du contrat de bail, conformément aux clauses particulières de ce dernier. Elle a produit la liste des nonante-cinq candidats dans l'attente de la location d'un appartement. B\_\_\_\_\_ avait démissionné de son poste de travail auprès des D\_\_\_\_\_ et cette démission entraînait la perte de la qualité de sociétaire. p. Lors de l'audience du 25 avril 2013, le locataire a expliqué que c'était au moment de conclure le contrat de bail qu'il était devenu membre de la coopérative. Il était auparavant demeuré durant douze à dix-huit mois sur une liste d'attente. A\_\_\_\_\_ a exposé que la possibilité de louer des appartements à des tiers, prévue par l'article 5 alinéa 1 des statuts, était réservée

aux cas dans lesquels il n'y aurait pas de liste d'attente, afin de ne pas laisser des appartements vacants. Au jour de l'audience, cinq ou six logements sur quatre-cent-quarante étaient occupés par des personnes non-employées de D\_\_\_\_\_ ou des entreprises affiliées. Dans l'immeuble concerné, les trois personnes étaient des locataires depuis les années 1990, époque à laquelle D\_\_\_\_\_ employaient moins de personnel, de sorte que des appartements avaient été loués à des tiers. Leurs baux n'étaient pas résiliés, car ces personnes étaient aujourd'hui âgées de plus de 60 ans. A\_\_\_\_\_ a indiqué que le temps d'attente pour obtenir un logement variait entre six mois et vingt ans. A l'époque de l'audience, une vingtaine de sociétaires étaient dans l'attente d'un logement de cinq pièces. B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont requis plusieurs actes d'instruction en rapport avec la question de la validité du congé et d'une éventuelle prolongation du bail. Ils ont une nouvelle fois requis que la question de la qualité de membre de B\_\_\_\_\_ soit tranchée avant l'audition des témoins. Au terme de l'audience, le Tribunal des baux et loyers a imparti un délai au 16 mai 2013 aux parties pour déposer leur plaidoirie écrite sur cette question. q. Dans leurs écritures, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont allégué que le décompte de chômage du mois d'avril 2013 était la preuve que B\_\_\_\_\_ n'avait pas été pénalisé par la Caisse cantonale de chômage et donc qu'elle avait considéré qu'il avait été licencié. Pour sa part, A\_\_\_\_\_ a soutenu que les contrats de travail et de bail étaient liés de manière telle que l'extinction de l'un entraînait celle de l'autre. Dans ces circonstances, une simple manifestation de volonté suffisait pour mettre fin aux deux rapports juridiques. En conséquence, la fin du contrat de travail avait automatiquement entraîné celle du contrat de bail à loyer. r. A réception des plaidoiries écrites, le Tribunal des baux et loyers a gardé la cause à juger. C. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 1. 1.1 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 (arrêt du Tribunal fédéral 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 (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n o 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste 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 consid. 1.1 et 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). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et

4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à 6'576 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (6'576 fr. x 3 = 19'728 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 1.4 Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n° 16 ad art. 316 CPC). 1.5 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. A teneur de l'art. 318 al. 1 let. a à c CPC, l'instance d'appel peut confirmer la décision attaquée, statuer à nouveau ou renvoyer la cause à la première instance si un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels. Compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais doit, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau ( ACJC/1659/2012 , consid. 2.4, ACJC/716/2012 consid. 2.2; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 4 ad art. 311 CPC). A cet égard, l'instance d'appel n'est habilitée à renvoyer la cause à la première instance qu'exceptionnellement (JEANDIN, op. cit., n. 4 ad art. 318 CPC), aux conditions prévues par l'art. 318 al. 1 let. c CPC, c'est-à-dire si un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (ch. 1) ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (ch. 2). Dans le cas présent, l'appel a été interjeté dans le délai. L'appelante sollicite toutefois uniquement l'annulation du jugement querellé et ne formule aucune conclusion au fond. Dès lors, l'appel est irrecevable. Même si l'appel avait été recevable, il n'aurait pas été fondé, compte tenu des motifs qui suivent.

2. 2.1 Par une formulation confuse, l'appelante s'en rapporte à justice au sujet de la compétence du Tribunal des baux et loyers, tout en expliquant que le jugement attaqué n'est pas clair sur ce point. 2.2 A teneur de l'art. 89 al. 1 let. a LOJ, le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière. La notion "litiges relatifs aux baux et loyers" comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail ( ACJC/1149/2011 du 19 septembre 2011, consid. 4.2.1). Le Tribunal des baux et loyers est compétent lorsque l'état de fait à la base du litige relève essentiellement du droit du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_519/2007 du 6 février 2008 consid. 3). L'appel doit être motivé. Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC. La maxime inquisitoire et la maxime d'office ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC). 2.3 En l'espèce, le grief d'incompétence du Tribunal des baux et loyers est irrecevable, pour défaut de motivation, l'appelante ne motivant pas son grief - si tant est que s'en rapporter à justice puisse être considéré comme un grief -, puisque celle-ci n'explique pas les motifs pour lesquels, selon elle, le Tribunal

des baux et loyers ne serait pas compétant. Cela étant, la compétence de celui-ci est bien donnée, la cause portant principalement sur l'annulation du congé du 26 juin 2012 découlant du contrat de bail à loyer entre les parties du 1<sup>er</sup> septembre 2010 et la résolution de la question préjudicielle concernant la qualité de membre de B\_\_\_\_\_ de la coopérative n'étant pas déterminante pour la fixation de la compétence.

3. 3.1 L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir constaté de manière inexacte certains faits. Selon elle, la volonté des parties de lier la qualité de cheminot de B\_\_\_\_\_ à celle de sociétaire-locataire a été établie, ce que les premiers juges n'ont pas retenu, de sorte que B\_\_\_\_\_ a perdu la qualité de membre de la coopérative, au motif qu'il ne remplit plus les conditions requises lors de son admission. En outre, l'appelante soutient que l'attribution des appartements de la coopérative à des personnes ne travaillant pas pour D\_\_\_\_\_ est exclue si des salariés des D\_\_\_\_\_ sont candidats à la location.

3.2 A teneur de l'art. 310 let. b CPC, l'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits. La constatation inexacte des faits mentionnée à l'art. 310 let. b CPC habilite l'instance supérieure à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure. En d'autres termes, l'instance d'appel - sous réserve de ce que lui impose la maxime des débats lorsqu'elle s'applique (art. 55 CPC) – n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou aux dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). S'il ne parvient pas à établir avec sûreté cette volonté effective, ou s'il constate que l'un des contractants n'a pas compris la volonté réelle exprimée par l'autre, le juge recherchera le sens que les parties pouvaient ou devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (application du principe de la confiance; ATF 125 III 435 consid. 2a, 122 III 118 consid. 2a, 118 II 342 consid. 1a et 112 II 245 consid. II/1c). Pour établir la volonté des parties, le juge peut recourir à différents éléments. En premier lieu, et à supposer que les parties aient donné leur accord expressément, il s'intéressera aux termes utilisés et/ou à leur comportements aussi bien avant qu'après la conclusion. A part les intérêts respectifs des parties, c'est aussi le but du contrat qui peut fournir des éléments d'interprétation. La notion d'intérêt tient compte de la situation concrète d'une partie et de ce qui est favorable à cette dernière pour atteindre un certain but, alors que le but contractuel commun est celui qui motive la conclusion de l'accord (WINIGER, Commentaire romand, 2<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 25 ss ad art. 18 CO).

3.3 Les premiers juges ont considéré à raison que B\_\_\_\_\_ ne réalise aucune des deux conditions prévues par les statuts de la coopérative et applicables au cas d'espèce (art. 6 al. 1 let. a et c des statuts) pour lesquels une personne physique perd la qualité de membre, parce que, d'une part, il n'a pas présenté de démission à la coopérative et, d'autre part, il remplit toujours les conditions requises lors de son admission. Ils ont précisé à juste titre que le terme "démission" indiqué à l'article 6 al. 1 let. a des statuts ne peut être compris que comme la démission de la coopérative et non la démission du sociétaire de son poste de travail auprès des D\_\_\_\_\_ ou d'une société affiliée. La Cour relèvera que le texte est clair et ne laisse aucun doute quant à son interprétation, ce que la procédure a confirmé. Pour forger leur conviction, les premiers juges ont retenu à juste titre qu'à teneur de l'article 5 al. 1 in fine des statuts, les personnes physiques qui peuvent acquérir la qualité de membre de la coopérative, ne sont pas uniquement des personnes liées par un rapport de travail avec D\_\_\_\_\_ ou les sociétés

affiliées. L'explication de l'appelante sur ce point, selon laquelle l'attribution des appartements de la coopérative à des personnes ne travaillant pas pour D\_\_\_\_\_ est exclue si des salariés des D\_\_\_\_\_ sont candidats à la location, n'a pas été établie par la procédure, dans la mesure où les statuts sont clairs et ne prévoient rien de tel. Une telle pratique de la coopérative dans ce sens ne saurait avoir eu pour conséquence une modification des statuts. Il paraît évident, comme l'ont soutenu les premiers juges, qu'il serait tout aussi contraire à l'esprit des statuts que la démission du travailleur de sa qualité de salarié des D\_\_\_\_\_ ou d'une société affiliée entraîne la perte de la qualité membre de la coopérative, mais que tel ne soit pas le cas du congé donné par l'employeur (cf. art. 6 al. 1 let. a des statuts). 3.4 La Cour relèvera encore que l'article 6 al. 1 let. c des statuts dispose expressément que les agents qui, sans qu'il y ait faute, ni volonté de leur part, ne remplissent plus les conditions requises pour être membre, peuvent néanmoins le rester jusqu'à nouvel avis. Cette disposition confirme le fait que B\_\_\_\_\_ n'a pas perdu automatiquement sa qualité de membre de la coopérative du fait de la fin de ses rapports de travail avec D\_\_\_\_\_. 3.5 En conclusion, que ce soit dans le cadre de la constatation des faits ou dans celui de l'appréciation juridique des statuts, il est constant que les parties n'ont pas eu la volonté de lier la qualité de cheminot de B\_\_\_\_\_ à celle de sociétaire-locataire, de sorte que B\_\_\_\_\_ n'a pas perdu sa qualité de membre de la coopérative au moment de la fin de ses rapports de travail auprès des D\_\_\_\_\_. Si l'appel avait été recevable, le jugement querellé aurait été confirmé sur ce point. 4. 4.1 L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 848 CO, au motif que l'article 6 al. 1 let. c des statuts de la coopérative fait expressément référence à cet article, de sorte que la volonté des parties était de subordonner le maintien du statut de sociétaire-locataire de B\_\_\_\_\_ à son emploi au sein des D\_\_\_\_\_. Selon l'appelante, cette dépendance est confirmée par celle entre son emploi et le contrat de bail à loyer. 4.2 A teneur de l'art. 848 CO, lorsque la qualité d'associé est attachée à une fonction ou à un emploi ou qu'elle dépend de la conclusion d'un contrat, notamment avec une société coopérative d'assurance, elle s'éteint par la perte de la fonction ou de l'emploi ou par la fin du contrat, à moins que les statuts n'en disposent autrement. L'article 848 CO constitue une dérogation aux règles sur la fin du sociétariat; il prévoit, en effet, une extinction ex lege de celui-ci, contrairement aux hypothèses de démission, d'exclusion ou de transfert. Cette disposition s'applique, à défaut de règle statutaire contraire, lorsque le sociétariat est "attaché" à une fonction, un emploi ou un contrat. Il convient, en conséquence, de réserver son application aux cas où la dépendance entre ces divers rapports juridiques est établie et de distinguer ceux-ci des hypothèses où l'exercice d'une profession est, par exemple, une condition à l'adhésion à une société coopérative. Dans ces dernières hypothèses, l'article 848 CO n'est pas applicable, faute de lien organique fort entre le sociétariat et l'activité ou le contrat. Constituent des exemples de cas visés par l'article 848 CO : les institutions de prévoyance coopératives, les contrats d'assurance avec des sociétés coopératives qui lient la qualité d'assuré à celle de coopérateur, les baux de certaines coopératives d'habitation, les emplois d'administrateur de la société coopérative, etc. Lorsque cette disposition s'applique, la perte du sociétariat intervient ipso jure, dès la fin des rapports de fonction et d'emploi et des contrats concernés (LCHAT, Commentaire romand CO II, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, ad art. 848, n. 1-2, 4-5 et 8). 4.3 Les premiers juges ont considéré à raison que B\_\_\_\_\_ n'a pas perdu sa qualité de membre, du fait que la situation de celui-ci n'entre ni dans le cadre de l'article 848 CO, ni dans celui de l'article 6 al. 1 let. c des statuts, qui fait expressément référence à cette disposition du Code suisse des obligations. Il est à relever que, comme l'ont retenu les premiers juges, la A\_\_\_\_\_ n'est pas partie au contrat de travail et elle n'est

pas l'employeur de B\_\_\_\_\_, alors que les cas visés par l'article 848 CO concernent essentiellement ceux dans lesquels les parties aux rapports de travail et au rapport sociétal sont identiques, ce qui n'est pas le cas ici. 4.4 Les premiers juges ont considéré à raison que l'instruction de la cause a permis d'exclure l'application de l'art. 6 al. 1 let. c des statuts dans le cas d'espèce, la qualité d'associé et celle d'employé des D\_\_\_\_\_ n'étant pas "attachées" au sens de l'article 848 CO, notamment par le fait que B\_\_\_\_\_ a commencé à travailler pour D\_\_\_\_\_ en 2008 sans avoir dû, en même temps, impérativement devenir membre de la coopérative. La Cour relèvera, comme l'ont retenu les premiers juges, que les statuts de la coopérative autorisent toute personne physique ou morale de devenir membre de la A\_\_\_\_\_ ainsi que la location d'appartements à des personnes, certes membres, mais qui ne sont pas employées des D\_\_\_\_\_ ou des sociétés affiliées. 4.5 L'argument de l'appelante, selon lequel le contrat de bail à loyer lui-même est dépendant de l'emploi de B\_\_\_\_\_, n'est pas fondé. Il n'est pas contesté par les parties que la perte de la qualité de membre de la coopérative autorise la bailleuse à résilier le contrat de bail à loyer. Toutefois, même si l'article 3 du contrat de bail à loyer fait obligation au locataire d'informer spontanément la coopérative en cas de fin des rapports de travail, les premiers juges ont considéré à raison qu'il ne ressort pas de la teneur de cet article que le bail est également résilié lorsque le locataire perd son emploi. La procédure n'a en effet pas permis d'établir que la conséquence de cette annonce est la résiliation du contrat de bail à loyer. 4.6 La Cour relèvera encore que l'article 6 al. 1 let. c des statuts dispose expressément que les agents qui, sans qu'il y ait faute, ni volonté de leur part, ne remplissent plus les conditions requises pour être membre, peuvent néanmoins le rester jusqu'à nouvel avis et ce, en dérogation de l'article 848 CO. En conséquence, même si cette disposition légale était applicable au cas d'espèce, les statuts dérogeraient à celle-ci en prévoyant expressément que la perte du sociétariat n'intervient pas ipso jure dès la fin des rapports de travail. 4.7 Au vu de ce qui précède, les premiers juges n'ont pas violé l'article 848 CO et B\_\_\_\_\_ n'a pas perdu sa qualité de membre de la coopérative du fait de la perte de son poste de travail auprès des D\_\_\_\_\_. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). 6. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Déclare irrecevable l'appel interjeté le 4 septembre 2013 par COOPERATIVE D'HABITATION A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/738/2013 rendu le 5 juillet 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16274/2012-6-OSB. 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, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; 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. cf. consid. 1.2 + 6.

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