

GE_GERICHTE C/19759/2012 vom 19. Mai 2014

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19759_2012

FR: GE_GERICHTE C/19759/2012 du 19 mai 2014

IT: GE_GERICHTE C/19759/2012 del 19 maggio 2014

Regeste

TRIBUNAL DES BAUX; SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION; DROIT À LA PREUVE; SUSPENSION DE LA PROCÉDURE; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; CONTESTATION DU CONGÉ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.18; CO.848; CO.272.1; CO.272b.1; Cst.29.1; CPC.126.1; CO.271

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 19.05.2014 C/19759/2012

TRIBUNAL DES BAUX; SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION; DROIT À LA PREUVE; SUSPENSION DE LA PROCÉDURE; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; CONTESTATION DU CONGÉ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.18; CO.848; CO.272.1; CO.272b.1; Cst.29.1; CPC.126.1; CO.271

C/19759/2012 ACJC/573/2014 du 19.05.2014 sur JTBL/1060/2013 (OBL) , JUGE
Recours TF déposé le 23.06.2014, rendu le 05.02.2015, CASSE, 4A_386/2014 , 4A_386/14
Descripteurs : TRIBUNAL DES BAUX; SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION;
DROIT À LA PREUVE; SUSPENSION DE LA PROCÉDURE; ANNULABILITÉ;
RÉSILIATION; CONTESTATION DU CONGÉ; PROLONGATION DU BAIL À
LOYER Normes : CO.18; CO.848; CO.272.1; CO.272b.1; Cst.29.1; CPC.126.1; CO.271
En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR
JUDICIAIRE C/19759/2012 ACJC/573/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre des baux et loyers du LUNDI 19 MAI 2014 Entre COOPERATIVE A_____,
ayant son siège _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et
loyers le 1 er octobre 2013, comparant par Me Marcel Bersier, avocat, 4, quai
Gustave-Ador, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et Monsieur
B_____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Philippe Girod, avocat, 24,
boulevard Georges-Favon, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile. EN
FAIT A. Par jugement JTBL/1060/2013 du 1 er octobre 2013, expédié pour notification aux
parties le 4 octobre 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a annulé le
congé notifié à B_____ le 27 août 2012 pour le 31 décembre 2012 concernant
l'appartement de cinq pièces situé au 3 ème étage de l'immeuble sis _____ (Genève), a
débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite. En
substance, les premiers juges ont retenu qu'aucun des rapports juridiques concernés ne
prévoyait que la fin des rapports de travail entraînait la perte de la qualité de membre de la
COOPERATIVE et/ou la résiliation du contrat de bail, que le congé ne reposait sur aucun
motif de résiliation convenu entre les parties et était, par conséquent, annulable. B. a. Par
acte déposé le 5 novembre 2013 au greffe de la Cour de justice, la COOPERATIVE
A_____ (ci-après : la COOPERATIVE ou l'appelante) forme appel contre ce jugement,
dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut au déboutement de B_____ (ci-après : le

locataire ou l'intimé) de toutes ses conclusions et à ce que le congé donné le 27 août 2012 pour le 31 décembre 2012 soit déclaré valable. A l'appui de ses conclusions, l'appelante soutient que les premiers juges ont constaté les faits de manière inexacte et qu'ils ont retenu à tort l'absence de lien entre la qualité d'employé des Chemins de fer fédéraux suisses CFF (ci-après : CFF) et la qualité de membre sociétaire-locataire de la COOPERATIVE. Dans un second moyen, elle invoque une violation de l'article 848 CO, dont le Tribunal a écarté l'application en procédant de manière infondée à une interprétation des volontés des parties.

b. Dans sa réponse du 9 décembre 2013, le locataire conclut, principalement, au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions sous suite de frais et dépens ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris; subsidiairement, au renvoi de la cause au premier juge afin de procéder aux mesures probatoires sollicitées selon la liste de témoins du 7 juin 2013, à suspendre la cause jusqu'à droit jugé dans l'action en responsabilité contre la Confédération et, plus subsidiairement, à lui accorder une première prolongation de bail d'une durée de deux ans. L'intimé expose que l'appelante n'a pas respecté son devoir d'allégation et de motivation concernant l'acquisition et la perte de la qualité de membre de la COOPERATIVE et soutient que son emploi auprès des CFF n'était pas indissociablement lié à cette qualité. Il expose que les statuts n'excluent pas que des logements de la COOPERATIVE soient attribués à des non salariés des CFF, que l'explication selon laquelle l'attribution à des non salariés était exclue en 2012 est soulevée tardivement par l'appelante, tout comme le fait qu'une vingtaine de cheminots attendent encore un appartement similaire à celui loué par lui. Concernant l'article 848 CO, l'intimé soutient que la fin des rapports de travail avec les CFF n'entraînait pas automatiquement la perte de la qualité de membre de la COOPERATIVE, laquelle n'était pas partie aux rapports de travail, et qu'il n'existait aucun lien de dépendance entre le contrat de bail et sa qualité de salarié des CFF.

c. Les parties ont été avisées le 27 janvier 2014 de ce que la cause était gardée à juger, la COOPERATIVE n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. La COOPERATIVE a pour but de fournir à ses membres des logements sûrs à des prix favorables et de les conserver, par l'action commune et la coresponsabilité de ses associés. L'article 4 al. 2 des statuts prévoit que la COOPERATIVE "loue des logements dans l'ordre de priorité suivant : · d'abord aux salariés des CFF puis de ses filiales pour autant que les CFF détiennent une participation d'au moins 50% dans ces sociétés; · aux collaborateurs à la retraite répondant aux critères ci-dessus énoncés; · aux anciens collaborateurs actifs des CFF qui ont été contraints à des transferts; · aux collaborateurs actifs de la Poste, de Swisscom et de l'administration fédérale; · enfin aux autres candidats." Les conditions d'acquisition de la qualité de membre sont prévues à l'article 5 al. 1 des statuts, selon lequel "peuvent devenir membres de la société, dans l'ordre de priorité suivant, toute personne · salariée des CFF puis de ses filiales pour autant que les CFF détiennent une participation d'au moins 50% dans ces sociétés; · à la retraite répondant aux critères ci-dessus énoncés; · ancienne collaboratrice active des CFF qui a été contrainte à un ou des transferts; · collaboratrice active de la Poste, de Swisscom et de l'administration fédérale; · enfin à toute autre personne physique ou morale." Aux termes de l'article 6 al. 1 des statuts, "la qualité de membre prend automatiquement fin : a) pour les personnes physiques par leur démission, leur exclusion ou leur décès; b) pour les personnes morales par leur démission, leur exclusion ou leur dissolution; c) lorsque le membre ne remplit plus les conditions 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." [endif]>[if> Selon l'alinéa 3 de ce même article, "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." Pour atteindre son but, la COOPERATIVE a notamment "recours à des financements par les CFF conformément à la directive "Construction de logements coopératifs." (art. 6 al. 2 let. e des statuts). L'article 8 al. 1 des statuts prévoit "[qu'] un membre peut en tout temps être exclu de la société par l'administration pour de justes motifs . L'exclusion implique la résiliation du bail à loyer." Le second alinéa dresse une liste exemplative de motifs, alors que l'alinéa 3 dispose que l'exclusion doit être précédée d'un avertissement et que cette décision peut être faire l'objet d'un recours auprès de l'assemblée générale dans les trente jours (al. 4), puis devant le juge (al. 5). Enfin, l'article 12 al. 2 des statuts dispose que "lors de nouvelles locations, les appartements sont loués conformément aux priorités suivantes : a) en premier lieu, aux collaborateurs actifs des CFF; [endif]>[if> b) ensuite, aux collaborateurs actifs des filiales des CFF pour autant que les CFF détiennent une participation d'au moins 50% dans ces sociétés; [endif]>[if> c) aux collaborateurs à la retraite répondant aux critères énoncés aux lettres a et b; [endif]>[if> d) aux anciens collaborateurs actifs des CFF qui ont été contraints à des transferts; [endif]>[if> e) aux collaborateurs actifs de la Poste, de Swisscom et de l'administration fédérale; [endif]>[if> f) aux collaborateurs à la retraite répondant aux critères énoncés aux lettres d et e; [endif]>[if> g) enfin, aux autres candidats." [endif]>[if> b. Par contrat de travail du 4 mai 2006, les Chemins de fer fédéraux suisses CFF ont engagé B_____ dès le 1 er juin 2006 en qualité d'agent de train en trafic régional. A compter du 1 er juillet 2011, l'intimé a exercé l'activité d'agent commercial des trains internationaux, suite à un nouveau contrat de travail conclu le 21 juin 2011 entre les parties précitées. c. Par contrat du 1 er mai 2009, la COOPERATIVE a remis à bail à B_____ un appartement de trois pièces situé dans l'immeuble sis _____ (GE). Le 1 er juillet 2012, un nouveau contrat de bail a été conclu entre les mêmes parties, portant sur un appartement de cinq pièces sis _____ (GE). Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an (recte : six mois), du 1 er juillet 2012 au 31 décembre 2012, renouvelable ensuite tacitement. L'appartement était destiné à l'usage d'habitation. Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 13'356 fr. L'article 3 des clauses particulières prévoit que "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." Enfin, l'article 7 des mêmes clauses prévoit que "l'accord de l'employeur étant acquis, le loyer peut être déduit du traitement ou de la rente en vertu des articles 164 ss du CO. Le locataire donne son consentement à cette manière de faire." d. Dans le courant de l'été 2012, l'intimé a fait l'objet d'une enquête disciplinaire initiée par les CFF à la suite d'un incident survenu le _____ 2012, pour lequel il était suspecté d'avoir sollicité des faveurs auprès de ses collègues afin de faire voyager une femme entre Genève et Paris à un tarif préférentiel auquel elle n'avait pas droit. L'un des collègues sollicités ayant accédé à sa requête, la passagère avait ainsi pu bénéficier de conditions plus avantageuses que celles autorisées. e. Le 2 août 2012, l'intimé a été auditionné par son employeur et a reconnu les faits qui lui étaient reprochés, ajoutant qu'il avait déjà demandé à ses collègues la même faveur à deux reprises au début de l'année 2012. La notice d'entretien relève qu'un avertissement avait déjà

été notifié à l'intimé le 11 avril 2011 en raison d'un comportement inconvenant et inadéquat à l'égard d'une cliente. Au terme de cet entretien, l'intimé a été mis en congé et informé que des mesures disciplinaires seraient prises à son encontre et communiquées ultérieurement. Sur question de sa part, il a été informé qu'il pouvait demander conseil pour la suite de la procédure. f. Par courrier du 3 août 2012, les CFF ont informé l'intimé qu'ils entendaient résilier ses rapports de travail pour de justes motifs avec effet immédiat, en raison des faits qui lui étaient reprochés. Afin de respecter son droit d'être entendu, un délai lui a été accordé pour s'exprimer par écrit sur l'enquête, les faits et les mesures envisagées. Il a également été informé de la possibilité de se faire représenter ou assister et que, à défaut de réponse de sa part dans ce délai, une décision serait prise sur la base des faits connus jusqu'alors. g. Par lettre du 7 août 2012, l'intimé a démissionné avec effet immédiat de sa fonction d'agent commercial de train international à Genève. Dans sa réponse du 10 août 2012, les CFF ont pris acte de cette démission et confirmé la fin des rapports de travail pour le jour même. h. Par avis officiels du 27 août 2012, notifiés séparément au locataire et à son épouse, la COOPERATIVE a résilié le bail de l'appartement avec effet au 31 décembre 2012, motivé par la perte du statut de membre de la COOPERATIVE de l'intimé. Le courrier recommandé d'accompagnement faisait référence à un entretien entre les parties en date du 23 août 2012 au cours duquel le locataire avait informé l'appelante de sa démission des CFF, laquelle l'avait alors informé que la perte de sa qualité de salarié des CFF entraînait automatiquement la perte de la qualité de membre de la COOPERATIVE. Se référant aux statuts, l'appelante lui a indiqué que la perte de la qualité de membre impliquait automatiquement la notification de la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties pour la prochaine échéance, à savoir le concernant, le 31 décembre 2012. i. L'intimé a fait part aux CFF, par pli du 26 septembre 2012, que sa démission du 7 août 2012 était viciée, de ce qu'il l'avait donnée sous l'empire d'une crainte fondée dans l'unique but d'éviter que son employeur ne dépose une plainte pénale contre lui. Il envisageait dès lors d'entamer une procédure pour vice du consentement afin de contester la légalité des circonstances entourant la fin des rapports de travail. Il a en outre affirmé qu'il n'avait jamais eu la libre volonté de mettre un terme à son contrat de travail, ceci étant manifestement contre son intérêt. Il a relevé que, depuis la perte de son emploi, il se trouvait sans ressources, car sanctionné par la Caisse de chômage pour 50 à 55 jours, et s'était vu notifier la résiliation de son bail pour l'appartement qu'il occupait avec sa famille depuis juillet 2012. Il l'informait au surplus qu'il entendait également faire valoir ses droits contre la résiliation de son bail par la COOPERATIVE. j. Par requête du 26 septembre 2012 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, l'intimé a conclu, principalement, à la constatation de la nullité du congé pour défaut de notification à son épouse, subsidiairement, à l'annulation du congé, au motif qu'il contrevenait aux règles de la bonne foi et, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une première prolongation de bail de deux ans. k. La cause ayant été déclarée non conciliée à l'issue de l'audience du 3 décembre 2012, le locataire a porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2012, en concluant, principalement, à l'annulation du congé notifié le 27 août 2012 au motif qu'il contrevenait aux règles de la bonne foi et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail de deux ans. Il a expliqué qu'il vivait dans l'appartement avec sa femme et ses deux enfants, qu'il avait présenté sa démission aux CFF sans informations précises quant à ses droits, saisi par la crainte et la lourdeur de la procédure, et que la résiliation du bail était intervenue dans des circonstances peu claires et contestables. l. Dans sa réponse du 18 mars 2013, la COOPERATIVE a conclu au déboutement du locataire de toutes ses

conclusions. Elle a exposé que l'attribution prioritaire de l'appartement découlait de la qualité d'employé des CFF de l'intimé à l'époque et de sa qualité à ce titre de membre de la COOPERATIVE, que les causes de sa démission des CFF n'étaient pas pertinentes dans le contexte du contrat de bail et que les dispositions statutaires prévoyaient que la qualité de membre prenait fin automatiquement lorsque les conditions de l'admission n'étaient plus remplies. Elle a ajouté que l'intimé avait perdu sa qualité de membre suite à sa démission du 7 août 2012 et qu'en vertu de l'article 3 des clauses particulières du bail, le contrat était résilié par le bailleur pour le prochain terme lorsque le locataire perdait cette qualité conformément aux statuts. m. Lors de l'audience de débats du 7 juin 2013 devant le Tribunal, le locataire a sollicité l'audition de divers témoins concernant les circonstances ayant entouré sa démission des CFF. Il a exposé qu'il avait mal été conseillé par le syndicat et qu'il projetait de déposer une action en responsabilité contre l'Etat tendant à sa réintégration aux CFF. En conséquence, il a sollicité à titre subsidiaire que la procédure soit suspendue jusqu'à droit jugé dans l'action en responsabilité qu'il envisageait de déposer d'ici août 2013. Il a confirmé que l'appartement lui avait été attribué, pour lui et sa famille, en raison de son emploi auprès des CFF à l'époque et a déclaré qu'il s'était inscrit auprès d'une régie pour trouver un nouveau logement, sans avoir effectué d'autre démarche, et qu'il comptait déposer son dossier auprès de l'Office du logement. Le locataire a produit des pièces complémentaires relatives à ses revenus. La COOPERATIVE s'est opposée aux mesures d'instruction requises et a souligné que le locataire avait pu faire valoir ses droits dans le cadre de l'enquête disciplinaire dont il a fait l'objet, au cours de laquelle il avait reconnu les faits qui lui étaient reprochés. Elle a confirmé que le bail avait été résilié au motif que l'intimé avait perdu son statut de membre de la COOPERATIVE en démissionnant des CFF et qu'elle souhaitait attribuer l'appartement à un employé des CFF. Elle s'est formellement opposée au renvoi ou à la suspension de la procédure, ajoutant que les CFF auraient en tout état de cause licencié l'intimé à l'issue de la procédure disciplinaire s'il n'avait pas démissionné. Enfin, la COOPERATIVE a produit à l'audience la preuve d'acheminement postal des congés par plis séparés au locataire et à son épouse. n. Par ordonnance du 14 juin 2013, le Tribunal des baux et loyers a considéré que la cause était en état d'être jugée et a fixé un délai au 12 juillet 2013 aux parties pour le dépôt des plaidoiries finales écrites. o. Dans ses plaidoiries finales du 12 juillet 2013, l'intimé a conclu, préalablement, à l'audition des témoins cités à l'audience du 7 juin 2013. Sur le fond, il a conclu, principalement, à l'annulation du congé, subsidiairement, à suspendre la cause jusqu'à droit jugé dans l'action en responsabilité contre la Confédération - qu'il envisageait de déposer d'ici août 2013 - et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de deux ans. La COOPERATIVE a, quant à elle, persisté dans l'intégralité de ses conclusions. p. Le 2 août 2013, l'intimé a déposé auprès du Département fédéral des finances une "action en responsabilité" à l'encontre de la Confédération suisse, concluant au paiement de 81'396 fr. à titre d'indemnité de salaire, sous déduction des montants d'ores et déjà perçus, et 20'000 fr. à titre d'indemnité pour tort moral. Il en ressort notamment que la perte de son emploi auprès des CFF est irrémédiable. q. A la suite d'un échange de vues, l'intimé a été avisé le 19 novembre 2013 de ce que sa demande serait transférée aux CFF, comme objet de leur compétence. r. La présente cause a été gardée à juger le 11 novembre 2013. D. 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 BSK ZPO, n o 8 ad art. 308). 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 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 ; 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). Le dies a quo 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 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011). 1.2 En l'occurrence, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. [13'356 fr. x 3 ans = 40'068 fr.]. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (Jeandin, Code de Procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 310; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. Chacun des époux peut faire valoir seul les droits découlant du contrat, en particulier contester le congé (SJ 2011 I p. 29 consid. 3.1 et 3.3; ATF 118 II 68), de sorte que l'action initiée par l'intimé en contestation de la résiliation est recevable (art. 59 CPC). 3. 3.1 L'intimé conclut au renvoi de la cause aux premiers juges afin de procéder aux mesures probatoires qu'il a sollicitées selon la liste de témoins du 7 juin 2013. Il a également invité la Cour à suspendre la cause jusqu'à droit jugé dans l'action en responsabilité qu'il allait entamer à l'encontre de la Confédération. 3.2 Aux termes des art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés. Cette disposition constitue le volet procédural de l'art. 8 CC en posant le principe du droit à la preuve (Schweizer, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 1 et 2 ad art. 152). Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple, parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (Schweizer, op. cit., n. 8 à 10 ad art. 152; ACJC/293/2014 du 10.03.2014,

consid. 2.2). Le juge peut ainsi renoncer à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1 et 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7; ACJC/163/2014 du 10 février 2014, consid. 6.1). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.2). 3.3 Le Tribunal a relevé, à juste titre, que l'intimé avait expressément admis les manquements professionnels qui lui étaient reprochés, lesquels étaient corroborés par les témoignages, qu'il avait valablement pu faire valoir son droit d'être entendu, aussi bien oralement que par écrit, au cours de l'enquête disciplinaire ouverte contre lui par les CFF, et qu'il avait été correctement informé de son droit d'être conseillé et représenté. Au vu de ces éléments, l'action en responsabilité contre la Confédération apparaissait dénuée de chances de succès. De plus, il ressort des différentes pièces que les CFF entendaient résilier ses rapports de travail pour de justes motifs avec effet immédiat, en raison des faits qui lui étaient reprochés. En tout état, les motifs ayant entraîné la fin des rapports de travail de l'intimé, ainsi que l'issue de l'action en responsabilité ne sont pas de nature à modifier l'issue de la présente cause (consid. 3 infra). Or, l'intimé entend faire porter l'audition des témoins sur les circonstances ayant entouré la fin de ses rapports de travail avec les CFF. Dès lors, les faits que l'intimé entend prouver au moyen des mesures probatoires dont il sollicite la mise en œuvre ne sont pas pertinents pour l'issue du présent litige. Partant, la demande de mesures probatoires de l'intimé sera rejetée. 3.4 Le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès (art. 126 al. 1 CPC). L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au juge (WEBER, *KuKo-ZPO*, 2010, n. 2 ad art. 126). La suspension est l'exception et doit céder le pas au principe de la célérité en cas de doute (ACJC/32/2014 du 13 janvier 2014, consid. 3.3.1; ACJC/120/2013 du 25 janvier 2013; arrêt du Tribunal fédéral 5A_429/2011 du 9 août 2011, consid. 3.4.2 paru in *FamPra* 2011 p. 967; STAEHELIN, *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2010, n. 4 ad art. 126). Il appartient au juge de mettre en balance, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable et, d'autre part, le risque de décisions contradictoires (arrêt du Tribunal fédéral 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 consid. 2.2). La suspension doit en effet être compatible avec le droit constitutionnel prévu à l'art. 29 al. 1 Cst. d'obtenir un jugement dans un délai raisonnable (HALDY, *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 6 ad art. 126 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_773/2012 du 31 janvier 2013, consid. 4.2.2). L'art. 29 al. 1 Cst. dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. A l'instar de l'art. 6 § 1 CEDH - qui n'offre, à cet égard, pas une protection plus étendue -, cette disposition consacre le principe de la célérité, autrement dit prohibe le retard injustifié à statuer. Viole la garantie ainsi accordée l'autorité qui ne rend pas une décision qu'il lui incombe de prendre dans le délai prescrit par la loi ou dans un délai que la nature de l'affaire et les circonstances font apparaître comme raisonnable (ATF 130 I 312 consid. 5.1; 124 I 139 consid. 2c; 119 Ib 311 consid. 5 et les références). Il faut se fonder à ce propos sur des éléments objectifs (ATF 103 V 190 consid. 3c). 3.5 En l'occurrence, l'intimé entend obtenir des CFF des dommages et intérêts ainsi qu'une indemnité pour tort moral. L'action intentée est sans effet sur la fin des rapports de travail avec les CFF, qu'elle ne remet pas en cause. Par conséquent, cette action n'est pas déterminante pour juger de la

résiliation du contrat de bail liant les parties. Il n'y a donc pas lieu à suspendre la présente cause.

4. 4.1 L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir annulé le congé notifié le 27 août 2012. Elle reproche aux premiers juges d'avoir retenu que la volonté des parties de lier la qualité d'employé des CFF à celle de sociétaire-locataire n'était pas établie. Elle reproche au Tribunal de ne pas avoir instruit la question des conditions d'admission de l'intimé au sein de la COOPERATIVE ni leur lien avec la conclusion et le maintien du bail. Se référant à ses statuts, elle argue d'un lien de dépendance entre la qualité de membre de la COOPERATIVE et le contrat de bail. Elle expose que l'intimé n'avait d'autre intention en demandant son admission à la COOPERATIVE que d'obtenir un logement, que son emploi aux CFF constituait une condition d'admission, et donc d'attribution d'un appartement, et nécessaire au maintien du rapport sociétaire-locataire. Elle précise que le loyer était directement prélevé sur le salaire de l'intimé auprès des CFF et payé par ceux-ci.

L'appelante ajoute que l'attribution de logements à des personnes non salariées des CFF est exclue par l'ordre de priorité prévu à l'article 5 de ses statuts aussi longtemps que des cheminots sont candidats à la location. Elle affirme que cet ordre de priorité n'a d'autre but que d'éviter que des appartements restent vides. Selon elle, au moment de l'attribution de l'appartement litigieux en 2012, ce risque n'existait pas et n'existe toujours pas, dès lors qu'une vingtaine d'employés des CFF étaient toujours dans l'attente d'un appartement du type de celui en cause. En outre, l'appelante allègue que l'intimé n'est devenu membre qu'en raison de sa qualité de salarié des CFF, ce qui avait fait l'objet d'une décision de l'administration de la coopérative. En conséquence, la perte de son emploi, quelle qu'en soit la cause, entraînait légalement (selon l'art. 848 CO et l'art. 6 al. 1 let. c des statuts) la perte de la qualité de membre de la coopérative, et autorisait celle-ci à résilier le bail. Le locataire ne conteste pas que son admission fût conditionnée à sa qualité de salarié des CFF, mais précise que le contrat de bail ne mentionne pas ce fait. Il relève que les conditions de son admission ne sont pas litigieuses, mais affirme que la qualité de membre de la coopérative n'était pas liée aux rapports de travail avec les CFF, auxquels l'appelante n'était pas partie.

4.2 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 136 III 65 et les réf. citées). Un tel lien peut être prévu dans les statuts d'une coopérative d'habitation (MOSER, Wohnbaugenossenschaften, Thèse, Zurich, 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 (LCHAT, Le droit du bail, Lausanne, 2008, n. 3.1, p. 88), soit, dans le cas d'un coopérateur-locataire, les tribunaux compétents en matière de baux et loyers. Il n'y a ainsi qu'une seule procédure (arrêt du Tribunal fédéral A_553/2009 du 13 janvier 2010 consid. 2.4.1; ACJC/324/2010 du 15 mars 2010 consid. 2). Dans le système de la coopérative d'habitation, la possibilité de résilier librement le bail qui lie le coopérateur-locataire à la coopérative en respectant le terme et l'échéance convenus est supprimée, compte tenu de l'interférence qui existe entre le rapport corporatif qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lors de l'acquisition de la qualité

d'associé et le rapport d'obligation qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer. Cette interférence a notamment été déduite de la convergence des buts poursuivis par les parties, puisque celui qui adhère à une coopérative d'habitation agit pour obtenir l'usage d'un logement, alors que la société coopérative a elle-même pour but de procurer des logements à ses membres (ATF 136 III 65 consid. 2.2 et 2.3). La résiliation du bail ne peut intervenir, sous réserve de dispositions particulières dans le contrat de bail, que pour un motif qui permettrait également l'exclusion de la société coopérative pour un juste motif ou pour un autre motif statutaire (ATF 136 III 65 consid. 2.3). Il convient dès lors d'examiner si, comme le soutient l'appelante, l'art. 6 al. 1 let. c de ses statuts trouvait application et constituait un motif de perte de la qualité de membre lui permettant de résilier le bail de l'intimé.

4.3 Les statuts de l'appelante prévoient que la qualité de membre prend automatiquement fin notamment lorsque le membre ne remplit plus les conditions requises lors de son admission, tel qu'en dispose l'article 848 CO. L'article 848 CO constitue une dérogation aux règles sur la fin du sociétariat et prévoit une extinction ex lege de celui-ci, contrairement aux hypothèses de démission, d'exclusion ou de transfert. Cette disposition s'applique 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'art. 848 CO n'est pas applicable, faute de lien organique fort entre le sociétariat et l'activité ou le contrat (Lachat, CR-CO II, Bâle, 2012, 2^{ème} éd, n. 1 et 4 ad art. 848). La notion de fonction ou d'emploi doit être interprétée largement et inclut toutes les variétés de contrat de travail impliquant un rapport de dépendance, soumis au droit privé ou au droit public. La doctrine majoritaire suggère de ne pas limiter les rapports contractuels pertinents uniquement aux contrats d'assurance. La perte du sociétariat intervient ipso jure, dès la fin des rapports de fonction et d'emploi de des contrats concernés (Lachat, op. cit., n. 6-8 ad art. 848).

4.4 Afin de déterminer si les conditions requises au moment de l'admission n'étaient plus remplies au moment de la résiliation du bail, il est nécessaire de déterminer quelles étaient ces conditions d'acquisition de la qualité d'associé.

4.5 Pour établir le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher, tout d'abord leur réelle et commune intention (art. 18 al. 1 CO). Il incombe ainsi au juge d'établir, dans un premier temps, la volonté réelle des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (interprétation dite subjective). S'il ne réussit pas à déterminer ainsi la volonté réelle des parties, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge tentera de découvrir la volonté présumée des parties en interprétant leurs déclarations selon la théorie de la confiance (interprétation dite objective), à savoir selon le sens que leur destinataire devait raisonnablement leur attribuer, les expressions inexacts dont elles ont pu se servir n'étant pas déterminantes (art. 18 CO; ATF 125 III 305 consid. 2b; 123 III 165 consid. 3a in JdT 1998 I 2; 23 III 16 consid. 4b; 122 III 426 consid. 5). Le juge tiendra compte de l'ensemble des circonstances connues des parties ou qui pouvaient l'être, notamment en raison de l'attitude antérieure du déclarant (ATF 112 II 245 consid. 1b et les arrêts cités). Pour interpréter une expression, le sens que lui prêtent des experts ou des autorités importe peu. Le sens déterminant est celui dont un contractant peut admettre, dans un cas déterminé selon les règles de la bonne foi, qu'il sera le sens retenu par le cocontractant (ATF 116 II 431 consid. 3b, JdT 1991 I 45). Le juge recherche la solution la plus appropriée aux circonstances : on ne saurait admettre que les parties en auraient voulu une autre (ATF 122 III 420 consid. 3a).

4.6 En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'intimé

a déposé sa candidature auprès de la COOPERATIVE en sa qualité de salarié des CFF et a été admis en raison de cette qualité. Son emploi constituait dès lors une condition d'acquisition de la qualité de membre, conformément à l'ordre de priorité défini par l'art. 5 al. 1 des statuts. La procédure de première instance a permis d'établir que le locataire était conscient, au moment de la signature du bail, que l'appartement lui avait été attribué du fait qu'il était employé des CFF à l'époque (PV d'audience du 7 juin 2013, p. 2). Par ailleurs, le but social de la COOPERATIVE, est de fournir à ses membres des logements sûrs à des prix favorables et de les conserver, en priorité aux salariés des CFF (art. 4 al. 1 des statuts). Il n'est en outre pas litigieux que le locataire a acquis le sociétariat dans le seul but de pouvoir obtenir l'usage de l'appartement, cédé à bail, ni l'interférence entre ces deux rapports (sociétariat et bail). Le sociétariat était par conséquent lié à la qualité de salarié des CFF selon la volonté des parties lors de l'admission, mais également au moment de la conclusion du bail. Par ailleurs, la Directive des CFF entrée en vigueur le 1er juillet 2007, à laquelle fait référence l'art. 6 al. 2 let. e des statuts, stipule que les Coopératives d'Habitation des Cheminots (CHC) "sont responsables de la construction de logements coopératifs destinés aux collaboratrices et collaborateurs des CFF" (art. 4). Le lien entre l'appelante et l'ancien employeur de l'intimé (les CFF) est dès lors établi. Le devoir d'annoncer une éventuelle démission des services fédéraux prévue à l'art. 3 des clauses particulières du bail le démontrent. Cette relation de dépendance ressort également du fait que le loyer était directement prélevé sur le salaire du locataire auprès des CFF et payé par l'employeur à la COOPERATIVE, conformément à l'art. 7 des clauses particulières du contrat de bail. De plus, le financement de logements coopératifs par les CFF est en lien avec l'attribution prioritaire d'appartements à des cheminots et crée une dépendance entre les rapports juridiques de fonction et de sociétariat, laquelle était aisément reconnaissable pour le locataire.

4.7 Dès lors que l'intimé a démissionné des CFF, les conditions de son admission à la COOPERATIVE n'étaient plus réunies et sa qualité de membre a pris automatiquement fin, en vertu de l'article 6 al. 1 let. c des statuts, lequel renvoie expressément à la loi (art. 848 CO). En relation avec l'article 3 des clauses particulières du bail, lequel mentionne à titre exemplatif le devoir d'annoncer une démission des services fédéraux, l'appelante était alors en droit de résilier le bail pour le plus prochain terme. En conséquence, les circonstances prévalant au moment du congé constituaient un motif de résiliation valable. Le fait que les statuts prévoient que l'agent qui, sans sa faute ou sa volonté de sa part, ne remplit plus les conditions requises peut rester membre jusqu'à nouvel avis ne fait pas obstacle à la décision entreprise. En effet, les termes "jusqu'à nouvel avis" impliquent précisément que le congé peut être donné à un agent qui ne remplit plus les conditions requises même sans faute ou volonté de sa part. La COOPERATIVE a ainsi émis un "nouvel avis" au sens de l'art. 6 al. 1 let. c in fine des statuts lorsqu'elle a signifié à l'intimé qu'il cessait d'être membre en raison de la perte de son emploi lors d'une rencontre du 23 août 2012, dont les propos sont confirmés par lettre du 27 août 2012 et non contestés. Les circonstances dans lesquelles cet emploi a pris fin ne sont donc pas de nature à influencer sur la présente procédure, puisque la validité d'une résiliation doit être examinée à la lumière des circonstances prévalant au moment du congé. Or, dès l'instant où l'intimé avait perdu sa qualité de salarié des CFF au moment de la résiliation du 27 août 2012, - même dans l'hypothèse d'une réintégration suite à son action en responsabilité, - il n'en demeure pas moins que sa qualité de membre de la COOPERATIVE avait automatiquement pris fin au moment du congé. Ainsi, c'est à juste titre que le Tribunal a rejeté les mesures probatoires sollicitées par le locataire ainsi que la suspension de la cause. Le congé notifié au locataire

ne va pas à l'encontre des buts poursuivis par la COOPERATIVE. Au contraire, une appréciation globale de la situation permet de retenir que la COOPERATIVE a été constituée pour permettre aux collaborateurs des CFF de bénéficier de logements au loyer mesuré, de sorte que la perte de l'emploi implique également la perte de l'avantage que constitue, en particulier dans le canton de Genève, un logement coopératif. La démarche de l'appelante, consistant à mettre un terme au bail suite à la démission du locataire de son emploi est donc justifiée et en rapport avec son but et ses statuts.

4.8 Chaque partie à un contrat de bail est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Le contrat arrivé au terme de la période convenue, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012, consid. 2.2). Cependant, ce droit ne peut pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi (ACJC/1425/213 du 2 décembre 2013 consid. 4.1).

4.9 Le jugement entrepris retient que la fin des rapports de travail ne pouvait entraîner la perte de la qualité de membre de la COOPERATIVE et/ou la résiliation du contrat de bail. Les éléments exposés ci-dessus permettent toutefois de constater que le congé donné s'inscrit dans la continuité d'une volonté, en soi conforme à la liberté contractuelle, de favoriser les agents des CFF, inscrite clairement dans les statuts de l'appelante. C'est parce qu'il travaillait pour les CFF, que l'intimé a été admis au sein de la COOPERATIVE et a pu bénéficier de la jouissance exclusive du logement querellé. En raison de la fin des rapports de travail pour les CFF, il doit libérer ces locaux, pour qu'un des cheminots se trouvant sur la liste d'attente puisse en bénéficier. La fin du bail ne constitue ainsi pas un abus de droit.

4.10 Par conséquent, le jugement querellé sera annulé et le congé sera déclaré efficace.

5. 5.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne le justifient pas (ACJC/457/2009 du 20 avril 2009, consid. 4.1). Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 135 III 121 consid. 2; ACJC/44/2012 du 16 janvier 2012 consid. 3.1). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; ACJC/218/1992 du 31 août 1992 A. SA c/SI X.).

5.2 En l'occurrence, l'intimé réside dans l'appartement avec sa famille depuis juillet 2012 et dispose de revenus très limités. Il n'a toutefois pas démontré avoir effectué des démarches actives en vue de trouver un nouveau logement. Il a notamment déclaré en audience s'être inscrit auprès d'une régie et a formulé l'intention de déposer un dossier à l'Office du logement (PV d'audience du 7 juin 2013). L'appelante dispose quant à elle d'un intérêt à attribuer le logement à l'un des collaborateurs des CFF en

attente d'un appartement du type de celui de l'intimé, tel qu'il ressort de ses statuts et de la liste d'attente qu'elle a produite. Au-delà du fait que l'intimé souhaiterait pouvoir continuer à occuper l'appartement litigieux pour un loyer très avantageux, alors même qu'il n'est plus prioritaire au sein de la COOPERATIVE, il a d'ores et déjà bénéficié dans les faits d'une prolongation de bail de plus d'un an depuis l'échéance du bail. 5.3 Compte tenu de la brève durée du contrat de bail, - et un contrat précédent de mai 2009 -, du délai de congé accordé par l'appelante, du motif du congé, de l'absence d'urgence du bailleur, mais aussi de la situation particulière de l'intimé et de ses difficultés liées à sa démission des CFF, une unique prolongation de deux ans, échéant au 31 décembre 2014 lui sera accordée. 6. 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 novembre 2013 par la COOPERATIVE A_____ contre le jugement JTBL/1060/2013 rendu le 1^{er} octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19759/2012-1-OSB. Au fond : Annule le jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare valable le congé notifié le 27 août 2012 pour le 31 décembre 2012 par la COOPERATIVE A_____ à B_____ concernant l'appartement de 5 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève). Accorde à B_____ une unique prolongation du bail de deux ans, échéant au 31 décembre 2014. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; 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. 1.2.

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