

GE_GERICHTE C/3372/2008 vom 7. September 2009

GE Cour de justice, 2009-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3372_2008

FR: GE_GERICHTE C/3372/2008 du 7 septembre 2009

IT: GE_GERICHTE C/3372/2008 del 7 settembre 2009

Regeste

; SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE | CO.828; CO.257f

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). Les actions en annulation de congé ouvertes sur la base des art. 271 ss CO ont une valeur litigieuse indéterminée, de sorte que le Tribunal des baux et loyers statue en premier ressort (art. 56P LOJ). Saisie d'un appel contre un jugement rendu en premier ressort, la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen et revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (art. 291 LPC; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 445 LPC).

E. 2

L'appelante invoque premièrement la nullité du congé au motif qu'il n'a pas été précédé par une décision d'exclusion entrée en force. La société coopérative a pour but principal de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres (art. 828 CO). Bien qu'il ne soit pas mentionné expressément dans la loi, le droit des associés d'utiliser les installations sociales découle directement de ce but (ATF 118 II 168 et références citées). La résiliation du bail par le bailleur revient à supprimer le droit d'usage du coopérateur-locataire contre la volonté de ce dernier. Pratiquement, une telle mesure équivaut à l'exclusion de la société coopérative. Logiquement, il convient dès lors de soumettre ces deux actes juridiques à des conditions identiques. Le congé n'est ainsi admissible que pour des motifs statutaires ou de justes motifs, sous réserve du cas où le contrat de bail prévoirait expressément une réglementation particulière à ce sujet (ATF 134 III 159 consid. 5.2.3 et les références citées). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a exposé que lorsque les rapports de sociétaire et de bail présentaient un lien tel entre eux qu'il fallait retenir l'existence de contrats couplés, une seule manifestation de volonté suffisait pour mettre fin aux deux rapports. Si la résiliation émanait de la société coopérative, on pouvait admettre que la possibilité de recourir à l'assemblée générale devait 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 devait être portée devant le tribunal compétent pour examiner le rapport de droit prépondérant, soit dans le cas d'un coopérateur-locataire, les tribunaux compétents en matière de baux et loyers. Il n'y avait ainsi qu'une seule procédure (ATF np 4A_553/2009 du 13 janvier 2010, consid. 2.4.1). En l'occurrence, la conclusion du bail est liée à la qualité de membre de la coopérative, les logements étant exclusivement attribués aux associés (art. 15 des statuts), de sorte qu'il

convient de retenir l'existence de contrats couplés au sens de l'arrêt du Tribunal fédéral précité. L'exclusion de la coopérative et la résiliation du bail ont été notifiées en même temps à la locataire et sont toutes deux justifiées par le comportement de son fils. La locataire n'a pas contesté la décision d'exclusion dans les 30 jours, alors que les statuts lui permettaient de saisir l'assemblée générale dans ce délai, par lettre recommandée. Elle n'est toutefois pas déchu du droit de faire valoir les moyens liés à son exclusion, même si elle ne l'a pas contestée sur le plan interne : puisqu'en cas de contestation, l'ensemble des rapports de droit doit faire l'objet d'une seule procédure, le juge saisi est nécessairement compétent pour trancher l'ensemble des questions pertinentes, qu'elles relèvent du droit du bail ou du droit de la coopérative. Selon les statuts de l'intimée, peut être exclu l'associé qui agit contrairement aux intérêts de celle-ci, qui viole sciemment ses statuts ou règlements ou qui refuse de se soumettre aux décisions obligatoires prises par ses organes (art. 13 statuts), la loi réservant en outre l'exclusion pour justes motifs (art. 846 al. 2 CO). Les associés étant tenus de veiller de bonne foi à la défense des intérêts sociaux (art. 866 CO), la Cour considère que l'exclusion de l'appelante, prononcée par l'organe statutairement compétent (art. 14 statuts), est justifiée, compte tenu du comportement dévastateur de son fils, dont elle répond et à propos duquel elle avait été en vain invitée à prendre les mesures appropriées, en particulier en évitant des absences prolongées. Il ressort du dossier que les dégâts commis par le fils de l'appelante se produisent lors des déplacements prolongés de celle-ci, de sorte que s'il ne lui était pas possible de renoncer à ces déplacements, il lui appartenait à tout le moins de prendre des mesures susceptibles d'éviter les déprédations survenues. Quand bien même l'appelante a réparé, respectivement remboursé, les dégâts que son fils a reconnu avoir commis, il n'en reste pas moins que l'on ne saurait imposer le maintien au sein d'une coopérative de personnes dont le comportement est à l'opposé de l'essence même de cette forme de société, à savoir favoriser ou garantir, par une action commune, des intérêts économiques de ses membres (art. 828 CO). L'argument tiré d'une absence d'exclusion n'est donc pas fondé, celle-ci ayant été prononcée conformément aux statuts de l'intimée et de manière fondée.

E. 3

L'appelante invoque ensuite l'inefficacité du congé. Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). L'alinéa 4 du même article dispose que les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat, si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose. Tel est le cas du locataire qui détruit son logement (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 676-677). La violation du devoir de diligence n'est pas nécessairement le fait du locataire. Celui-ci répond des actes ou omissions de ses auxiliaires, dont la personne avec qui il vit (LACHAT, *op. cit.*, p. 677); ce terme englobe en effet les proches qui vivent dans le ménage commun, les visiteurs, les sous-locataires, les clients commerciaux, les artisans et entrepreneurs etc. (WESSNER, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux*, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 4, n° 7). Le bailleur qui apprend ou constate que le locataire enfreint son devoir de diligence doit lui donner par écrit un avertissement qui mentionnera les reproches adressés au locataire et les mesures à prendre pour que les choses reviennent dans l'ordre (ACJ n° 206

du 20.09.1993; LACHAT, op. cit., p. 677). Le congé ne peut être donné que si, malgré l'avertissement écrit, le locataire continue ou recommence à enfreindre son devoir de diligence (LACHAT, op. cit., p. 678), pour autant que son motif réside dans le fait pour lequel l'avertissement a déjà été donné et qu'il ne survienne pas longtemps après ce dernier (ACJ n°1141 du 10.11.2003). En l'occurrence, le bail a été résilié en raison de problèmes récurrents rencontrés avec A_____, qui a, le 29 novembre 2007, totalement saccagé l'appartement dont sa mère est locataire et dans lequel il vit également. Ce comportement constitue à lui seul un juste motif de résiliation anticipée sans avertissement préalable au sens de l'art. 257f al. 4 CO ainsi qu'une violation des devoirs du locataire, pour lui et pour les personnes dont il répond, d'occuper paisiblement les locaux. Dès lors, le congé donné le 21 décembre 2007 pour le 29 février 2008 est valable. L'intimée avait en outre averti l'appelante, par courrier du 3 octobre 2007, de ce que la situation engendrée par le comportement de son fils n'était plus tolérable pour les voisins et qu'en cas de nouvelle plainte dans les 30 jours, elle serait exclue de la coopérative et que son bail serait résilié, attirant ainsi son attention sur la gravité de la situation. L'efficacité de la résiliation doit dès lors être admise.

E. 4

Vu l'issue de la procédure, un émolument sera mis à charge de l'appelante qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

E. 5

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est indéterminée (art. 51 al. 2 LTF). * * * * *

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