

# **VS\_GERICHTE C1 20 72 vom 1. Juli 2022**

VS Kantonsgericht, 2022-07-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1 20 72](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_20_72)

FR: VS\_GERICHTE C1 20 72 du 1 juillet 2022

IT: VS\_GERICHTE C1 20 72 del 1 luglio 2022

## **Regeste**

C1 20 72 JUGEMENT DU 1ER JUILLET 2022 Tribunal cantonal du Valais Cour civile I  
Composition : Jérôme Emonet, président ; Dr. Lionel Seeberger et Camille Rey-Mermet, juges ; Mélanie Favre, greffière ; en la cause X \_\_\_\_\_, demanderesse et appelante, contre Y \_\_\_\_\_ SA, défenderesse et appelée, représentée par Maître Robert Wuest, avocat à Sierre. (Société d'actionnaires locataires/ résiliation du bail, art. 257d CO)

## **Erwägungen**

### **E. 3.1**

En vertu de l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. L'appel doit être formé dans le délai de trente jours à compter de la notification postérieure de la motivation lorsque le juge, faisant application de l'art. 239 CPC, communique la décision aux parties sans les considérants (art. 314 al. 1 CPC).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale qui porte sur un conflit relevant du droit de bail, dont la valeur litigieuse - au dernier état des conclusions - s'élève à 160'500 francs. Elle est, partant, susceptible d'appel. Le juge intimé a expédié son prononcé le 13 février 2020. L'appel, déposé le 16 mars suivant, a été formé en temps utile (le 15 mars 2016 étant un dimanche ; art. 142 al. 3 CPC) et dans les formes prescrites, en sorte qu'il est recevable. Sous l'angle de la compétence matérielle, la présente cause ressortit en appel à la Cour civile (art. 5 al. 1 let. a LACPC).

### **E. 3.3**

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. Cela ne signifie toutefois pas qu'elle est tenue de rechercher d'elle-même, comme une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus en deuxième instance. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite (art. 311 al. 1 et art. 312 al. 1 CPC; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et les réf.). L'autorité d'appel applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance. Elle peut ainsi substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (ATF 144 III 462 consid. 3.2.2).

- 6 - L'écriture d'appel doit être motivée (art. 311 al. 1 CPC). Cela signifie que l'appelant doit y indiquer, de manière succincte, en quoi le tribunal de première instance a méconnu le

droit et/ou constaté les faits, voire apprécié les preuves de manière erronée (REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2016, n. 36 ad art. 311 CPC). Pour satisfaire à son obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision entreprise et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision querellée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (arrêt 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 et les réf.).

#### **E. 3.4**

En l'espèce, la présentation du « contexte général » de l'affaire en pages 3 à 21 de l'écriture d'appel reprend dans une large mesure les allégués énoncés en première instance et ne constitue pas une critique recevable de l'état de faits retenu dans le jugement querellé. Les faits qui n'ont pas été allégués avant la procédure d'appel et que l'appelante aurait pu invoquer en première instance ne sont pas pris en considération conformément à l'art. 317 al. 1 CPC. Pour le reste, l'appelante soutient principalement que la résiliation du bail d'un actionnaire-locataire pour non-paiement du loyer n'est pas possible, que les conditions d'application de l'art. 257d CO n'étaient de surcroît pas réalisées, que la résiliation est intervenue en violation des art. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO, qu'il s'agit d'un congé-représailles et que le bail aurait dû être prolongé.

#### **E. 4.1**

Les sociétés d'actionnaires-locataires combinent le droit des sociétés, du bail à loyer, voire du prêt et impliquent la constitution d'une société anonyme pour construire ou acquérir un immeuble puis pour attribuer la jouissance de ses fractions. Cette attribution se fait par un contrat de bail que seuls les actionnaires peuvent conclure avec la société. Le droit de jouir d'une fraction de l'immeuble est donc attaché à la qualité d'actionnaire ; le futur actionnaire n'achète un certain nombre d'actions que pour acquérir le droit de louer un appartement dans l'immeuble en question. La société doit

- 7 - donc assurer à chaque actionnaire la jouissance exclusive du local déterminé par le tableau de distribution, le terrain et les parties communes restant à disposition de la société qui ne peut y conférer aucun droit de jouissance. Les actions sont groupées en lots et incorporées dans des certificats indivisibles. L'actionnaire-locataire est souvent créancier de la société qui s'est vue remettre sous forme d'avance les fonds dont elle a besoin pour l'achat ou la construction de son immeuble. Il détient ainsi une fraction de la créance chirographaire inscrite au passif du bilan, qui correspond, dans son pourcentage, à la fraction du capital représentée par ses actions. Il n'a pas de droit réel sur l'immeuble et peut uniquement louer les locaux rattachés à son certificat d'actions selon la répartition fixée à l'origine par le conseil d'administration (ATF 126 V 83 consid. 2c ; 102 Ib 166 consid. 2a ; RVJ 2009 p. 294 consid. 4b et les réf.). La prestation essentielle de la société – son but caractéristique – consiste en la conclusion de contrats de bail avec ses actionnaires, dont le

droit principal consiste en la possibilité d'utiliser un logement dont la société est propriétaire (MEIER- HAYOZ/FORSTMOSER/SETHE, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 12e éd. 2018, § 16 nos 46, 255; BARBIER, Guide de la société anonyme immobilière, 1975, pp. 258 et 281; cf. également HABS, La propriété par étages sur des maisons familiales en habitat groupé, 1989, p. 46 et RICHLI, Die Miete-Beteiligung an Wohnungen, 1974, pp. 79 sv.). La situation des actionnaires-locataires est donc juridiquement plus proche de celle des locataires que de celle des propriétaires (ATF 126 V 83 consid. 2d et les réf.). Le preneur, qui est actionnaire de la société propriétaire de l'immeuble où se trouve l'appartement loué, a une position plus forte à l'égard du bailleur qu'un simple locataire. Cette différence ne modifie cependant pas la nature juridique du contrat liant la société propriétaire à son actionnaire. Ce contrat porte sur la jouissance d'un appartement déterminé, sis dans l'immeuble social, moyennant une contre-prestation en argent. Il s'agit d'un contrat de bail à loyer au sens de l'art. 253 CO (ATF 126 V 83 consid. 2d). Le contrat d'actionnaire-locataire est ainsi une combinaison de contrats : bail à loyer, contrat de société et parfois d'autres contrats encore. Cette forme de propriété économique, de moins en moins fréquente, pose des problèmes ardues, notamment en cas de faillite de la société, d'exécution forcée ou lorsqu'il s'agit d'effectuer d'importants travaux dans l'immeuble (LACHAT et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 3.7, p. 79).

#### **E. 4.2**

La coopérative d'habitation est une société coopérative (art. 828 ss CO) dont le but consiste, en règle générale, à couvrir les besoins d'habitation de ses membres en leur

- 8 - procurant des logements et parfois des locaux commerciaux à des conditions avantageuses (LACHAT et al., Le bail à loyer, 2019, p. 79 et les réf.). La société d'actionnaires-locataires, comme la coopérative d'habitation, fait naître deux rapports juridiques : un rapport de caractère social, qui se crée entre la société et son nouveau membre lors de l'acquisition d'actions, respectivement 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 avec ce nouvel actionnaire, respectivement coopérateur (art. 253 ss CO), d'autre part (cf. sur la coopérative de logement : ATF 136 III 65 consid. 2.2 et les réf.; arrêt 4A\_329/2018 du 28 juin 2018 consid. 2.2). La jurisprudence considère que ces rapports juridiques, du fait qu'ils n'évoluent pas sur le même plan, demeurent distincts et indépendants; leur simple juxtaposition n'en fait pas un contrat mixte (cf. sur la coopérative de logement : ATF 134 III 159 consid. 5.2.3 et les réf.). La fin de l'un des deux rapports n'est pas indifférente au sort de l'autre. Ils génèrent en effet certaines interférences, essentiellement au stade de la résiliation, en raison de la convergence des buts. Ainsi, dans les deux types de société, la rupture unilatérale du lien contractuel, qui entraîne la suppression du droit d'usage de l'actionnaire, respectivement du coopérateur, contre la volonté de ce dernier, équivaut pratiquement à l'exclusion de la société, soit à la privation des droits sociaux. Pour tenir compte de l'interférence entre les deux rapports de droit, la jurisprudence relative à la coopérative d'habitation a admis, sous réserve de dispositions particulières du contrat de bail, que la résiliation du bail ne pouvait intervenir que pour un motif qui permettrait également l'exclusion de la coopérative pour un juste motif ou pour un autre motif statutaire. Dans le système de la coopérative d'habitation, la possibilité de résilier librement le bail en respectant le terme et l'échéance convenus est donc supprimée (ATF 136 III 65 consid. 2.3 et les réf.; arrêt 4A\_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 3.1). Examinant la relation entre l'exclusion de la coopérative et

la résiliation du bail, le Tribunal fédéral a précisé dans un arrêt ultérieur que la question dépendait du lien que les parties ont voulu créer entre les deux rapports juridiques (ATF 136 III 65 consid. 2.4). Si les parties ont voulu convenir de lier entre eux les deux rapports juridiques de manière telle que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre (contrats couplés), une seule manifestation de volonté suffit à mettre fin aux deux rapports juridiques. Lorsque les deux rapports juridiques n'ont pas été couplés par un accord spécifique, chacun d'eux peut prendre fin indépendamment de l'autre. Il n'en demeure pas moins qu'en raison de l'interférence des buts, le bail ne peut pas être résilié pour un motif qui ne permet pas l'exclusion de la coopérative (ATF 136 III 65 consid. 2.4.2 et les réf.).

- 9 - La jurisprudence relative à la coopérative d'habitation peut être appliquée à la société anonyme immobilière d'actionnaires-locataires (BLUMER, Schweizerisches Privatrecht – VII/3 – Gebrauchsüberlassungsverträge, 2012, no 24).

#### **E. 4.3.1**

Déterminer, dans le cas de la société d'actionnaires locataires, si les deux rapports juridiques ont été couplés peut s'examiner, comme pour la coopérative d'habitation, à l'aune des statuts de la société (ATF 136 III 65 consid. 2.4.1 et les réf.; LACHAT et al., Le bail à loyer, 2019, p. 81), ou du contrat de bail à loyer (LACHAT et al., Le bail à loyer, 2019, p. 81; CHABLOZ, Commentaire Romand – CO II, 2e éd. 2017, n. 5 ad art. 846). L'intention de lier lesdits rapports peut ressortir du fait que l'acquisition des actions donne droit à la location d'un appartement déterminé (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, Commentaire pratique – Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd. 2017, n. 97 ad art. 253 CO; BLUMER, Schweizerisches Privatrecht – VII/3 – Gebrauchsüberlassungsverträge, 2012, no 24; cf. également ATF 136 III 65 consid. 2.4.1). Au contraire, le fait que, selon les statuts, les appartements sont destinés à être loués « en priorité » aux membres de la société démontre que les parties n'ont pas voulu de contrats connexes (LACHAT et al., Le bail à loyer, 2019, p. 81 et note de bas de page 162; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, Commentaire pratique – Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd. 2017, n. 97 ad art. 253 CO; cf. également ATF 136 III 65 consid. 2.4.1).

#### **E. 4.3.2**

En l'espèce, l'art. 9 des statuts prévoit expressément que la propriété d'un nombre déterminé d'actions donne droit à la location d'un appartement déterminé. La formulation ne laisse pas de marge de manœuvre à la société qui doit donc non seulement donner une priorité à l'actionnaire, mais conclure un contrat de bail avec lui. De plus, l'aliénation des actions entraîne la résiliation de plein droit du bail (art. 11a. 1). La titularité des actions et le droit de louer sont ainsi intimement liés ce qui permet de considérer que l'on est en présence de deux rapports juridiques couplés. Ainsi, en principe, l'extinction du rapport de bail doit entraîner la perte de la qualité d'actionnaire.

#### **E. 4.4.1**

Une partie de la doctrine défend l'idée que les motifs de résiliation du bail dans la société d'actionnaires-locataires doivent être prévus dans les statuts, comme pour la coopérative d'habitation (BARBIER, Guide de la société anonyme immobilière, 1975, pp. 265, 272-274, 276 sv.; FLATTET, La propriété par étage, in RDS 1956/75 II, pp. 703a ss; pour la résiliation en cas de transfert des actions : SATTIVA, Recherches sur la propriété par étages, 1954, p. 79; FRIEDRICH, Die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums in der Schweiz, in RDS 1956/75 II, pp. 72a sv.) et pose même la question de l'opportunité

- 10 - de donner à l'assemblée générale la compétence de résilier le contrat de bail (BARBIER, Guide de la société anonyme immobilière, 1975, p. 273). Ceci démontre que la résiliation du bail ne peut intervenir que dans des conditions limitées et préalablement déterminées.

#### **E. 4.4.2**

En l'espèce, les statuts mentionnent deux cas de résiliation : l'aliénation des actions (art. 11) et l'omission par les héritiers de l'actionnaire décédé de désigner le nouveau bénéficiaire du contrat de bail (art. 10 al. 3). L'hypothèse du non-paiement des loyers n'y est pas évoquée. Elle l'est en revanche à l'art. 2 du contrat de bail. Cette mention dans le seul contrat, sans précision des conséquences sur la titularité des actions, n'est cependant pas suffisante dès lors que l'on prive l'actionnaire de ce qui constitue l'essentiel de son droit. De plus, comme l'on est en présence de rapports juridiques couplés, la résiliation du contrat de bail entraîne la perte de la qualité d'actionnaire. Une telle conséquence ne saurait survenir si elle n'a pas été préalablement réglée dans les statuts ou une convention liant les actionnaires, en particulier quant au sort des actions du locataire évincé et des droits qui en découlent. Or les statuts sont muets sur ce point. Même dans le cas de figure évoqué à l'art. 10 al. 3, rien n'est précisé à cet égard.

#### **E. 4.5**

Il faut dès lors admettre qu'à défaut de disposition statutaire prévoyant, d'une part la possibilité de résilier le contrat en cas de non-paiement du loyer, et d'autre part les conséquences sur la titularité des actions du locataire concerné, une résiliation pour ce motif n'est pas possible. Par ailleurs, la loi ne prévoit pas la possibilité d'exclure un actionnaire de la société anonyme, sous réserve de l'actionnaire en demeure de libérer les apports correspondant à ses actions (art. 681 al. 2 CO ; SANWALD, Austritt und Ausschluss aus AG und GmbH, 2009, p. 45 ; MEIER-HAYOZ-NOBEL, Schweizerisches Aktienrecht, 1996, § 44 n. 53) Ainsi, même si les conditions d'application de l'art. 257d CO étaient réunies, question que l'on peut se dispenser d'examiner, le bail ne pouvait pas être résilié. En tant qu'elle concluait à l'annulation de la résiliation du bail pour le 31 janvier 2017, la demande doit être admise ce qui entraîne l'admission de l'appel.

#### **E. 5**

Cette issue commande de mettre à la charge de l'appelée, tant les frais de première instance que d'appel.

##### **E. 5.1**

Les frais de première instance, arrêtés au montant non contesté de 9000 fr., sont confirmés. L'appelée remboursera ce montant à l'appelante qui en avait fait l'avance.

- 11 -

##### **E. 5.2**

En appel, l'émolument peut être réduit de 60 % (art. 19 LTar). Il est fixé à 4000 fr., compte tenu de la valeur litigieuse et de la difficulté moyenne de la cause (art. 16 al. 1 LTar). L'appelée remboursera ce montant à l'appelante qui en a fait l'avance.

##### **E. 5.3**

Vu le sort de l'action et de l'appel, l'appelée garde la charge de ses propres frais et dépens. Il n'est pas alloué de dépens à l'appelante, qui a agi sans l'aide d'un représentant

professionnel et n'a ni allégué ni démontré le coût de démarches qui auraient pu justifier l'allocation d'une indemnité équitable au sens de l'art. 95 al. 3 CPC.

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