Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.350/2002 /ech

Arrêt du 25 février 2003
Ire Cour civile

MM. les Juges fédéraux Corboz, Président, Walter et Favre.
Greffière: Mme de Montmollin.

dame B._____,
demanderesse et recourante, représentée par Me Nicolas Peyrot, avocat, rue de Beaumont 3, 1206 Genève,

contre

X._____, Société Coopérative,
défenderesse et intimée, représentée par Me Mike Hornung, avocat, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève.

société coopérative; qualité d'associé

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 13 septembre 2002.

Faits:
A.
X._____est une société coopérative d'habitation, inscrite au registre du commerce le 24 octobre 1947, dont le siège est à Genève. Ses statuts contiennent en particulier les dispositions suivantes:
"Art. 2 al. 1 : La société X._____a pour but essentiellement de procurer à ses membres des logements familiaux salubres et agréables, avec ses dépendances, dans un quartier urbain, aéré et ensoleillé."
"Art. 5: Pour devenir membre, il faut:
a) présenter au conseil d'administration une demande d'admission écrite,
b) ne peut être admis comme nouveau membre que le locataire agréé qui souscrira le nombre de parts sociales afférent à l'appartement déterminé.
L'administration décide des admissions. Elle décide en dernier ressort."

"Art. 6: En cas de vacance d'appartement, sont prioritaires dans l'ordre:
1) les associés locataires pour leur propre compte,
2) les associés non locataires pour leur propre compte,
3) éventuellement les proches des personnes désignées sous 1) et 2) du présent article."
Selon l'art. 7 lettre d des statuts, la qualité de membre se perd notamment par la mort de l'associé, sous réserve de l'art. 11, qui se lit ainsi:
"Art. 11: La qualité d'associé passe sans autre au décès au conjoint survivant. A défaut de conjoint survivant une part sociale ne peut être cédée qu'aux descendants en ligne directe, à l'exclusion de tout autre héritier. S'il n'y a pas de conjoint survivant, les descendants en ligne directe devront désigner par écrit, au Conseil d'Administration, au plus tard trois mois après le décès de l'associé, un représentant de leurs intérêts dans la Société. Ce représentant ne peut toutefois devenir associé que dans les conditions fixées à l'art. 5 des Statuts."
X._____est propriétaire de deux maisons d'habitation à Genève. A._____ et son épouse ont occupé un appartement de quatre pièces dans l'un de ces immeubles de 1951 au 17 avril 1999, date à laquelle dame A._____, veuve depuis le 10 décembre 1985, est décédée à son tour. Ils étaient lié à X._____, dont ils étaient sociétaires, par un contrat de bail du 26 mars 1963.

La fille des époux A._____, dame B._____, née en 1955, qui vit depuis 1977 à Paris où elle est enseignante, souhaite conserver la disposition de l'appartement, dans lequel elle déclare passer ses week-ends et les congés scolaires, soit plus de trois mois par an. X._____s'y oppose en invoquant ses statuts et les clauses particulières du contrat de bail, qui réserveraient l'appartement à un usage familial.

Par courrier du 8 novembre 1999, après divers échanges de correspondances, la régie chargée de gérer les immeubles de X._____a imparti à dame B._____ un délai au 30 novembre 1999 pour présenter une demande d'admission écrite au conseil d'administration de la coopérative en application des art. 5 et 11 de ses statuts, ce que l'intéressée a fait le lendemain. Le 17 mars 2000, il lui a été communiqué que le conseil avait refusé sa candidature et le transfert des parts sociales dont sa mère était détentrice. Dame B._____ a sollicité une audition par le conseil d'administration de X._____, qui a écarté à nouveau la demande d'attribution par décision du 18 mai 2000 et a prié, en date du 25 mai 2000, dame B._____ de libérer l'appartement pour le 31 juillet 2000. Le 3 août 2000, dame B._____ a contesté le congé. Le 14 août 2000, X._____a résilié le bail sur formule officielle pour le 31 décembre 2000.
B.
Par acte déposé le 20 septembre 2000 au Tribunal de première instance du canton de Genève, dame B._____ a formé contre X._____une action tendant principalement à la constatation qu'elle est membre de la coopérative depuis le décès de sa mère, le 17 avril 1999, et à la condamnation de la coopérative à lui transférer les parts sociales enregistrées au nom de sa mère, subsidiairement à l'annulation de la décision de refus du conseil d'administration de X._____de l'admettre comme membre et à la condamnation de celle-ci à l'admettre en cette qualité. Par jugement du 28 novembre 2001, le tribunal a débouté la demanderesse de toutes ses conclusions. Ce jugement a été confirmé par la Cour de justice du canton de Genève le 13 septembre 2002.
C.
Dame B._____ recourt en réforme au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 13 septembre 2002, en reprenant ses conclusions au fond.

X._____conclut au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt attaqué.

La cour cantonale ne présente pas d'observations.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Les litiges portant sur la qualité de membre d'une société coopérative ont d'abord été rangés parmi les contestations de nature non pécuniaire, puis le Tribunal fédéral a rendu une jurisprudence distinguant selon l'importance des intérêts économiques poursuivis par la société coopérative (ATF 80 II 71 consid. 1; 98 II 221 consid. 1; 108 II 77 consid. 1 et les références), étant observé que souvent la question peut rester ouverte (ATF 118 II 435 consid.1). Tel est aussi le cas en l'espèce, que l'on se base sur le loyer de l'appartement litigieux (677 fr. par mois, charges comprises), ou sur la différence entre ce loyer et le loyer moyen pour un objet semblable en ville de Genève comme le propose la demanderesse (1 162 fr. net), capitalisés sur 20 ans conformément à l'art. 36 al. 5 OJ (ATF 111 II 384 consid. 1).

Déposé pour le reste dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

2.
La demanderesse soutient qu'elle a acquis la qualité de membre de la coopérative en tant que descendante unique de sa mère, par le biais des dispositions statutaires pertinentes et de l'art. 847 CO.
3.
3.1 Selon l'art. 847 CO, la qualité d'associé s'éteint par le décès (al. 1). Les statuts peuvent disposer toutefois que les héritiers sont de plein droit membres de la société (al. 2). Ils peuvent prescrire aussi que les héritiers ou l'un d'eux devront, sur demande écrite, être reconnus membres de la société à la place du défunt (al. 3). La communauté des héritiers désigne un représentant de ses intérêts dans la société (al. 4).

Ainsi, la loi prévoit deux hypothèses d'acquisition dérivée du sociétariat par les héritiers. Dans l'une, il s'agit

d'une acquisition automatique, ou ipso jure, que les héritiers ne peuvent éviter qu'en répudiant la succession (Forstmoser, Commentaire bernois, n. 17 ss ad art. 847 CO). En l'occurrence, il est constant que la défenderesse a fait usage de la faculté ouverte à l'art. 847 al. 2 CO en ce qui concerne le conjoint survivant (art. 11 des statuts, première phrase), ce dont a profité la mère de la demanderesse. Dans l'autre hypothèse, la loi fait dépendre la transmission d'une requête des héritiers; si les statuts adoptent la faculté prévue à l'art. 847 al. 3 CO, on admet alors que les prénommés disposent d'un véritable droit à devenir sociétaire (Forstmoser, op. cit., n. 39 ad art. 847 CO; Gutzwiller, Commentaire zurichois, n. 6 et 7 ad art. 847 CO; Reymond, Traité de droit privé suisse VIII/1, p. 132-133; Schwartz, Commentaire bâlois, n. 11 ad art. 847 CO). Les statuts peuvent toutefois réserver à la société un droit de veto ou prescrire l'obligation pour les héritiers de remplir les conditions d'admission dans la coopérative (ATF 108 II 95 consid. 2b; Forstmoser, op. cit., n. 42 ss ad art. 847 CO); de telles clauses, dont l'admissibilité n'est pas douteuse, trouvent pour certains auteurs leur fondement plutôt dans l'art. 840 al. 3 CO (Reymond, op. cit., p. 133 et note de pied de page n°127). Quoi qu'il en soit, si les statuts ne se calquent pas simplement sur la proposition de l'art. 847 al. 3 CO, ou s'ils ne contiennent pas une clause formulée autrement instituant clairement un droit d'entrée selon l'art. 840 al. 3 CO (Forstmoser, op. cit., n. 19 ad art. 839 CO; ainsi que le rappelle par exemple Reymond (op. cit., p. 102), il arrive aussi qu'une obligation d'admission résulte de lois spéciales), on peut recourir aux règles valant pour l'acquisition originaire du sociétariat. A ce propos, la doctrine dominante et la jurisprudence du Tribunal fédéral considèrent que les candidats au sociétariat n'ont en principe aucun droit à entrer dans une société coopérative, même s'ils remplissent les conditions statutaires d'admission, sauf exception fondée sur les principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'abus de droit et la protection de la personnalité (ATF 98 II 221 consid. 4 et 5, et les nombreuses références; cf. aussi ATF 118 II 435 consid. 2 et 3).

3.2 Lorsqu'il s'agit d'interpréter des statuts, les méthodes d'interprétation peuvent varier en fonction du type de société. Pour l'interprétation des statuts de grandes sociétés, on recourt plutôt aux méthodes d'interprétation de la loi. Pour celle de statuts de petites sociétés, on se réfère plutôt aux méthodes d'interprétation des contrats, à savoir une interprétation selon le principe de la confiance - l'interprétation subjective n'entrant en considération que si les sociétaires étaient très peu nombreux (ATF 107 II 179 consid. 4c; Ruedin, Droit des sociétés, n°646 p. 120). S'agissant de la coopérative, ce sont avant tout les principes d'interprétation des contrats qui valent, principalement en ce qui concerne les rapports patrimoniaux des sociétaires qui auraient pu faire l'objet d'un contrat; là s'applique en particulier la règle "in dubio contra stipulatorem" (ATF 87 II 89 consid. 3). Les auteurs soulignent cependant l'importance de l'interprétation grammaticale et logique eu égard aux sociétaires qui n'auraient pas participé à l'élaboration des statuts et compte tenu de la nécessité d'obtenir une interprétation uniforme des dispositions statutaires (Forstmoser, op. cit., n. 60 ss, 63 ss ad art. 832 et 833 CO); on met aussi l'accent sur le poids à accorder au but de la société (art. 828 CO) et au devoir de fidélité (art. 866 CO) (Gutzwiller, op. cit., n. 9 ss ad art. 833 CO).
3.3 La cour cantonale a considéré en l'espèce que l'art. 5 des statuts de la défenderesse était conforme à la seconde alternative de la loi en prévoyant que le nouveau membre devait présenter une demande écrite d'admission sur laquelle le conseil d'administration devait statuer. Elle a toutefois précisé que la requête ne suffisait pas, et qu'il fallait encore que la candidate remplisse les conditions d'entrée dans la société. Retenant que les statuts étaient muets à cet égard, elle a admis qu'il fallait se fonder sur le but de la société qui est de procurer à ses membres des "logements familiaux" (art. 2 al. 1 des statuts), condition à laquelle l'héritière ne satisfaisait pas "de toute évidence" dès lors qu'elle était seule et n'habitait l'appartement que de façon très temporaire.
3.4
Au vu de ce qui précède, on peut d'emblée donner raison à la demanderesse lorsqu'elle reproche à la cour cantonale d'avoir versé dans l'incohérence en retenant que les statuts de la défenderesse avaient adopté la solution de l'art. 847 al. 3 CO, tout en reconnaissant néanmoins le droit au conseil d'administration de refuser l'entrée dans la coopérative au motif qu'elle ne remplirait pas les conditions ad hoc: on a vu que dans l'hypothèse de l'art. 847 al. 3 CO, le conseil d'administration est précisément obligé d'accepter l'entrée de l'héritier qui en fait la requête. Cela ne signifie toutefois pas que la demanderesse doive obtenir gain de cause.
3.5
A titre principal, la demanderesse soutient que l'art. 11 des statuts instaure, de manière générale, un transfert automatique de la qualité d'associé au sens de l'art. 847 al. 2 CO. Cette conclusion découlerait de la présence, dans la première phrase de l'article, de l'expression "passe sans autre". Ensuite, l'art. 11 mettrait en place une

hiérarchie entre les héritiers. Cette hiérarchie donnerait la priorité au conjoint survivant sur les autres héritiers, et elle aurait également pour effet de limiter la transmission automatique de la qualité de membre, outre au conjoint survivant, aux descendants en ligne directe, avec l'exclusion de tout autre héritier. Pour le reste, l'art. 11 traiterait l'hypothèse de l'existence de plus d'un héritier en ligne directe. Calqué sur l'art. 847 al. 4 CO, l'art. 11 imposerait dans ce cas la désignation d'un représentant de la communauté héréditaire. Puis l'art. 11 instaurerait un droit de veto en faveur de la coopérative. Dans l'hypothèse d'une pluralité d'héritiers, qui auraient désigné un représentant, ce représentant deviendrait "automatiquement" membre de la coopérative mais son acquisition de la qualité de membre serait subordonnée au respect de la procédure réglée à l'art. 5 des statuts,
soit à l'agrément du conseil d'administration. En revanche, l'art. 11 des statuts n'instaurerait pas de droit de veto en présence d'un descendant unique, si bien que ce dernier bénéficierait du régime ordinaire prévu à l'art. 11, soit du transfert automatique conformément à l'art. 847 al. 2 CO (Act. 2 p. 14). Cette interprétation serait tout à la fois conforme au principe de la confiance, à la règle "in dubio contra stipulatorem" et à la loi.
3.6 Cette manière de voir ne convainc pas. Le texte de l'art. 11 des statuts opère en effet une distinction claire entre le conjoint survivant, qui acquiert la qualité d'associé "sans autre", de celle des descendants en ligne directe, qui sont à leur tour opposés à "tout autre héritier". S'agissant du mode de transmission du sociétariat dans ce dernier cas, l'art. 11 stipule que "une part sociale ne peut être cédée" qu'aux descendants en ligne directe. Le recours au verbe "pouvoir" montre bien qu'il s'agit d'une faculté laissée aux organes de la coopérative, et que sur ce point les auteurs des statuts ont entendu s'écarter de la solution proposée à l'art. 847 al. 3 CO, qui utilise le verbe "devoir" ou "müssen" (cf. Gutzwiller, op. cit., n. 6 ad art. 847 CO), ce que confirme ensuite la référence aux conditions d'admission dans la société fixées à l'art. 5 des statuts. Il est vrai que l'application de cette disposition semble être strictement réservée à la seule hypothèse de la désignation d'un représentant, conformément à l'art. 847 al. 4 CO, par les descendants en ligne directe, opération qui n'a naturellement pas lieu lorsqu'il n'y a comme en l'espèce qu'un seul descendant. On voit toutefois mal pourquoi la société n'aurait à se
prononcer sur la transmission d'une part sociale qu'en cas de pluralité de descendants en ligne directe. Cette solution, basée sur une interprétation purement grammaticale de la dernière partie de l'art. 11 paraît non seulement incongrue, mais difficilement compatible avec la première partie de la disposition statutaire, et la distinction claire qu'elle opère entre les situations du conjoint survivant et des descendants en ligne directe. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que ces derniers, ou leur représentant, ne jouissent pas d'un droit absolu à devenir sociétaires. Ils peuvent en former la demande, laquelle est soumise à l'approbation du conseil d'administration. La conclusion principale de la demanderesse tendant à la constatation de sa qualité de membre de la coopérative doit donc être rejetée.
3.7 A titre subsidiaire, la demanderesse soutient que la défenderesse s'est comportée de manière contraire à la bonne foi et qu'elle a abusé de son droit en s'opposant à ce qu'elle devienne membre de la coopérative. Elle reproche à la cour cantonale d'avoir établi de façon lacunaire les faits relatifs à la politique d'admission menée par la société, omettant de mentionner qu'un membre de la coopérative occuperait seul un appartement de quatre pièces, qu'un appartement serait resté vide pendant quatre ans et qu'un autre serait attribué à un homme habitant en réalité à Fribourg dont seule l'épouse ferait usage des locaux, et uniquement à mi-temps. La coopérative se serait acharnée sur la demanderesse, alors qu'elle aurait fait preuve de mansuétude à l'égard d'autres coopérateurs locataires.
3.8 Là également, on peut donner raison à la demanderesse dans le reproche qu'elle adresse à la cour cantonale d'avoir quelque peu sommairement motivé sa décision en droit. L'autorité cantonale a cependant reproduit, dans son état de fait, le résultat des enquêtes exécutées par le Tribunal de première instance au sujet de la politique d'attribution des logements de la coopérative, de sorte que l'art. 64 OJ ne peut entrer en application ici. Si la demanderesse estimait que l'arrêt attaqué était contraire à la réalité ou souffrait de lacunes insoutenables sur ce point, il lui appartenait de s'en plaindre par la voie d'un recours de droit public pour arbitraire dans l'appréciation des preuves. Dans la présente procédure, le Tribunal fédéral est lié par les faits tels qu'ils ont été constatés en instance cantonale, sauf inadvertance manifeste ou violation du droit à la preuve, exceptions qui ne sont pas réalisées en l'espèce (art. 63 al. 2 OJ).

Cela étant, en s'inspirant, faute de conditions d'entrée expressément décrites dans les statuts, du but de la société qui est de procurer des logements familiaux, et en recherchant quelle avait été effectivement la politique de la défenderesse dans l'attribution de ses appartements, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral, étant

souligné que le principe d'égalité de traitement ne peut être invoqué par un candidat en cas de refus d'entrée, car il ne vaut qu'entre la société et ses membres (Ruedin, Société coopérative d'habitation et bail à loyer, 8e Séminaire sur le droit du bail, p. 18 et 19; Susy Moser, Wohnbaugenossenschaften, thèse Zurich 1978, p. 134). En l'occurrence, il est constant que la demanderesse vit et travaille à Paris les deux tiers de l'année au moins et qu'elle est célibataire. Elle ne soutient pas avoir le projet de quitter Paris. Dans ces circonstances, on ne voit pas que le refus de la défenderesse soit contraire aux statuts ou arbitraire. En particulier, le fait qu'il soit arrivé à la coopérative d'attribuer un appartement de quatre pièces à un célibataire ne fait pas apparaître ce résultat comme abusif. La cour cantonale a souligné sur ce point qu'il n'y avait alors personne d'autre qui s'intéressait à l'appartement. Par ailleurs, les enquêtes n'ont pas montré qu'un logement ait été loué à une personne vivant à l'étranger et ne venant à Genève que pour ses vacances, un appartement ayant au contraire été refusé à une candidate vivant à Paris.

Les conclusions subsidiaires de la demanderesse s'avèrent ainsi elles aussi mal fondées. Dans ces circonstances, il n'est pas nécessaire d'examiner dans quelle mesure la défenderesse pourrait se prévaloir d'une éventuelle tardiveté de la demanderesse à agir.
4.
La recourante supportera les frais de justice et versera une indemnité de dépens à l'intimée (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté
2.
Un émolument judiciaire de 4000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera à l'intimée une indemnité de 5000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.
Lausanne, le 25 février 2003
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: